



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1917-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 5 de mayo de 2023

APELANTE : LUIS ALBERTO MELO ACUÑA
TÍTULO : 83074-2023 del 9.1.2023
RECURSO : 181-2023 / H.T.D. N.º 20485 del 27.2.2023
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : PREDIOS DE LIMA
ACTO : ANOTACIÓN PREVENTIVA

SUMILLA :

Contrato de opción de compraventa de cuotas ideales

Es procedente el desistimiento parcial de la rogatoria en el caso de un contrato de opción referido a la compraventa de cuotas ideales siempre que estas y su valorización se hayan delimitado inequívocamente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título venido en grado de apelación se solicita la anotación preventiva de la opción de compra de la totalidad de las acciones y derechos de Willy Oswaldo Castellanos Horn, Hans Alfred Castellanos Horn, Jeannette Doris Elizabeth Castellanos Horn, Edwin Andrés Castellanos Horn y Julio Alfredo Castellanos Horn respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica n.º 40706070 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se ha adjuntado el parte notarial de la escritura pública del 5.9.2022 de Opción de Compra de las acciones y derechos que otorgan Willy Oswaldo Castellanos Horn, Hans Alfred Castellanos Horn, Jeannette Doris Elizabeth Castellanos Horn, Edwin Andrés Castellanos Horn y Julio Alfredo Castellanos Horn a favor de Inmobiliaria Worldline S.A.C expedido por el notario de Lima Víctor Tinageros Loza del 5.1.2023.

Con el reingreso del 31.1.2023 se adjuntó el desistimiento parcial de rogatoria suscrito por Luis Alberto Melo Acuña con firmas fedateadas de Vidal Fausto Silva Canales, Fedatario de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:



RESOLUCIÓN N.º 1917-2023-SUNARP-TR

El registrador público del Registro Predios de Lima José Ismael Noriega Ulfe denegó la inscripción del título formulando su observación en los términos que se reproducen a continuación (**se reenumera para mejor resolver**):

“(…)

1) Visto el reingreso de fecha 31/01/2023, donde se ha presentado desistimiento parcial sobre los porcentajes de derechos y acciones de los copropietarios que que (SIC) suscriben el contrato de opción que no fueron materia de observación, sin embargo; de acuerdo a la escritura pública presentada la compradora INMOBILIARIA WORLDLINE S.A.C, tiene la intención de compra del 50% de acciones y derechos del inmueble, y no como se señala en el escrito presentado en el reingreso, dejando constancia que la valorización indicada en el instrumento presentado es únicamente para efectos de la liquidación del impuesto de alcabala, por lo que no procede el desistimiento parcial, ya que de modificar la adquisición de acciones y derechos, deberá aclararse mediante escritura pública, por lo que se reitera la observación bajo el siguiente tenor;

2) Revisada la PE. 22745514 del Registro Personal de Lima, no consta que el señor Willy Oswaldo Castellanos Horn tenga autorización judicial para disponer o vender acciones y derechos del señor Julio Alfredo Castellanos Horn respecto del inmueble inscrito en al PE. 40706070 del Registro de Predios de Lima, por lo que conforme al artículo 2015º del Código Civil, previamente sírvase inscribir previamente las facultades correspondientes en la PE. 22745514 citada o remitir parte judicial expedido conforme a ley que contenga resolución judicial que contenga autorización para disponer acciones y derechos de propiedad del Señor Julio Alfredo Castellanos Horn en los términos expresados en el instrumento público presentado de fecha 05/09/2022

Es necesario señalar que si la autorización judicial es de fecha posterior al instrumento público presentado de fecha 05/09/2022, se necesitará escritura pública ratificatoria conforme al artículo 48º del Decreto Legislativo N° 1049

3) En cuanto a la solicitud de anotación preventiva del contrato de opción, no es procedente ello por cuanto el contrato de opción es uno de naturaleza preventiva

/ Se estará al reingreso del título.

(…)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El Sr. Luis Alberto Melo Acuña interpone el recurso de apelación contra la citada observación, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- Se solicitó el desistimiento parcial de la rogatoria respecto a la opción de compra otorgada por el copropietario Julio Alfredo Castellano Horn representado por Willy Oswaldo Castellanos Horn en su calidad de apoyo y salvaguarda toda vez que las facultades



RESOLUCIÓN N.º 1917-2023-SUNARP-TR

de este último se encuentran en trámite de regularización ante el Poder Judicial.

- Se trata de actos separables y no afectan los elementos esenciales de la opción de compra ya que se ha especificado que cada copropietario ostenta el 10% de las acciones y derechos sobre el inmueble submateria, consignándose el valor de cada alícuota.
- Denegar la inscripción sería incumplir con el principio de publicidad material que comprende a las anotaciones preventivas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N.º 40706070 del Registro de Predios de Lima.

Corresponde al inmueble ubicado en Calle Francisco Masías N.º 2806 y Calle Los Geranios N.º 376, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima. En el asiento c-3) consta como titulares registrales Hans Andrés Javier Horn Gilardi y Ruth Cristina Horn Gilardi. En el asiento C00001 consta inscrito la sucesión testamentaria de la totalidad de las acciones y derechos que le correspondían a Ruth Cristina Horn Gilardi a favor de Edwin Andrés Castellanos Horn, Hans Alfred Castellanos Horn, Jeannette Doris Elizabeth Castellanos Horn, Julio Alfredo Castellanos Horn y Willy Oswaldo Castellanos Horn. En el asiento D00001 consta inscrito la opción de compra de las acciones y derechos de Hans Andrés Javier Horn Gilardi a favor de Inmobiliaria Worldline S.A.C.

Partida N.º 22745514 del Registro de Personas Naturales de Lima.

Corresponde a la declaración de interdicción del Sr. Julio Alfredo Castellanos Horn. En el asiento A00004 se publicita la inscripción de la designación de apoyo del Sr. Julio Alfredo Castellanos Horn a Willy Oswaldo Castellanos Horn.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si es procedente el desistimiento parcial de la rogatoria en el caso de un contrato de opción referido a la compraventa de cuotas ideales.

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título subido en grado de apelación se solicita la anotación preventiva de la opción de compra de la totalidad de las acciones y derechos de Willy Oswaldo Castellanos Horn, Hans Alfred Castellanos Horn, Jeannette Doris Elizabeth Castellanos Horn, Edwin Andrés Castellanos Horn y Julio Alfredo Castellanos Horno respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N.º 40706070 del Registro de

RESOLUCIÓN N.º 1917-2023-SUNARP-TR

Predios de Lima. El registrador público denegó lo solicitado debido a que no procede el desistimiento parcial, porque no se ha adjuntado la autorización judicial para disponer de las alícuotas de uno de los copropietarios que es una persona con discapacidad y porque tampoco procede la anotación preventiva del contrato de opción porque es de naturaleza preventiva. El recurrente señala que sí es procedente el desistimiento parcial porque en su caso son actos separables ya que consta la determinación de las alícuotas de los otorgantes y porque la inscripción del acto rogado se sustenta en el principio de publicidad material que incluye a las anotaciones preventivas.

En ese sentido, esta Sala considera que corresponde determinar si es procedente el desistimiento parcial de la rogatoria en el caso de un contrato de opción referido a la compraventa de cuotas ideales.

2. Nuestro ordenamiento jurídico civil reconoce dos modalidades de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción¹; respecto a esta última modalidad, el artículo 1419 del Código Civil establece que por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no. Revisada la Exposición de Motivos del artículo 1419 del Código Civil², se aprecia que se señaló lo siguiente: “Del contenido de la definición aparece que la opción es un contrato completo, como cualquier otro, pero de naturaleza peculiar, porque es preparatorio del contrato definitivo y solo cumple su objetivo una vez que este último se celebra”. Por su parte, Arias Schreiber³ señala que el contrato de opción es un matiz del contrato preparatorio, definiéndolo a este último como “(...) el común denominador de cualquier contrato definitivo” el cual se reduce “a preparar y asegurar situaciones jurídicas para el futuro, comprometiendo a las partes a la formalización o ejecución de un contrato posterior. Su función, de consiguiente, es de garantía o aseguramiento contractual”.
3. Uno de los efectos del contrato de opción es el conceder en forma irrevocable al favorecido el derecho de concluir un contrato, aceptando, a través de la voluntad unilateral las condiciones de la oferta; así lo establece De la Puente⁴ cuando señala que: “mediante el contrato de opción se da una oferta irrevocable en el tiempo, lo cual pone de manifiesto que se ha estimado que el derecho a la celebración del contrato definitivo se ejercita mediante la aceptación de una oferta irrevocable contenida en el contrato de opción”. Asimismo, de acuerdo

¹ Se señala como la principal diferencia con el compromiso de contratar, el hecho que el oponente puede exigir judicialmente el cumplimiento del contrato y no simplemente su celebración, como en el compromiso de contratar.

² Código Civil Peruano. Exposición de Motivos y Comentarios. 1988. 80-81.

³ Max Arias Schreiber Pezet. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo I Contratos Parte General. Gaceta Jurídica Editores. Lima 1995. p. 210.

⁴ Manuel De la Puente y Lavalle. El Contrato en General. Vol. VII Tomo IV. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 1993. pp. 111



RESOLUCIÓN N.º 1917-2023-SUNARP-TR

con el artículo 1422 del Código Civil el contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, a diferencia de lo que ocurre con el compromiso de contratar que, según el artículo 1415 del referido código, debe contener solo los elementos esenciales del definitivo.

Así, en el caso que se celebre un contrato de opción de compraventa, deberán establecerse todos los elementos estructurales y funcionales de dicho contrato, esto es: la determinación del bien cuya propiedad se va a transferir, el precio a pagar y la forma de pago; en la medida que el contrato se encuentra configurado de antemano en todos sus elementos y condiciones del contrato definitivo, quedando en el destinatario de la oferta, solo la decisión de aceptarla o no; por eso se anota, lo que no ocurre con el compromiso de contratar.

4. Manuel de la Puente y Lavalle⁵ señala que el contrato de opción tiene dos efectos. El primero es que todos los elementos y condiciones del contrato definitivo formen parte de la oferta que, automáticamente por el solo hecho de celebrarse el contrato de opción, formula el concedente al optante. El segundo efecto es que cualquier revocación que haga el concedente de dicha oferta no produce efecto alguno, de tal manera que el optante puede celebrar el contrato definitivo, en cualquier momento durante la vigencia de la opción, mediante el sencillo expediente de aceptar la oferta. La celebración del contrato definitivo depende de la voluntad del optante, con la sola aceptación del optante basta para perfeccionar el nuevo contrato.

En este sentido, al contener el contrato de opción de compra todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, para el ejercicio del derecho de opción, no se requerirá la intervención del propietario del inmueble, por cuanto el contrato de opción constituye la voluntad de una de las partes necesaria para la formación del contrato, puesto que contiene la oferta, quedando pendiente solo la aceptación de la oferta, para que se perfeccione el contrato⁶.

5. El artículo 1423 del Código Civil señala que “El plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, este será de un año”. Se puede apreciar, entonces que la determinación del plazo por las partes intervinientes en el contrato de opción deben fijarla en forma precisa (plazo determinado) o mediante pautas y/o criterios que permitan su verificación para que, a través de una operación deductiva, pueda ser efectivamente determinado (plazo determinable).
6. De otro lado, si bien el contrato de opción confiere al optante el privilegio de la prelación frente a otra persona para celebrar el contrato definitivo

⁵ Op. cit., págs. 119 y sgtes.

⁶ En ese mismo sentido, en las Resoluciones N° 1054-2010-SUNARP-TR-L del 16.7.2010, N° 1839- 2014-SUNARP-TR-L del 26.9.2014 y 2584-2019-SUNARP-TR-L del 4.10.2019.



RESOLUCIÓN N.º 1917-2023-SUNARP-TR

dentro del plazo y condiciones determinados, nuestro Código señala que será oponible a terceros siempre que haya quedado debidamente registrado de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del artículo 2019 concordado con el artículo 2023 del Código Civil. Al respecto el artículo 148 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, "RIRP") señala lo siguiente:

Artículo 148.- Anotación preventiva del contrato de opción

El asiento registral de contrato de opción a que se refiere el artículo 1419 del Código Civil, **tendrá la calidad de anotación preventiva**. Al extender el asiento registral, el registrador deberá consignar expresamente lo siguiente:

- i. El plazo previsto por las partes para ejercitar el derecho de opción, o en su defecto el plazo legal previsto en el artículo 1423 del Código Civil;
- ii. El término inicial del plazo, de acuerdo a lo pactado por los contratantes, o en su defecto la fecha del contrato;
- iii. En su caso, el plazo adicional que los contratantes hubieran pactado para efectos de formalizar el ejercicio del derecho de opción concedido.

El contrato de opción, y de ser el caso, su prórroga, podrán ser anotados preventivamente, siempre que se encuentre vigente el plazo para el ejercicio de la opción.

El contrato de opción podrá ser anotado preventivamente, una vez vencido el plazo para su ejercicio, si es que es presentado conjuntamente con su renovación.

La renovación podrá ser anotada preventivamente, aún después de haber caducado la anotación del contrato de opción por vencimiento del plazo, siempre que hubiese sido pactado antes de tal vencimiento y que no conste en la partida registral un asiento incompatible. (El resaltado es nuestro).

De este artículo se puede apreciar que para anotar un contrato de opción deberá encontrarse vigente el plazo para su ejercicio, cobrando vital importancia el plazo pactado por las partes, así como su renovación y la no existencia de incompatibilidades en la partida registral.

7. Retornando a nuestro caso, inicialmente se presentó el instrumento público que contiene el contrato de opción el que fue calificado de forma negativa por el registrador, por dos motivos: i) la necesidad de presentar la autorización judicial para que el Sr. Willy Oswaldo Castellanos Horn designado como "Apoyo" del Sr. Julio Alfredo Castellanos Horn pueda disponer de su cuota ideal, puesto que de la verificación de la partida N.º 22745514 del Registro de Personas Naturales de Lima no se advierte dicha posibilidad y ii) porque no es procedente la anotación preventiva del contrato de opción debido a que este contrato tiene dicha calidad (anotación preventiva). Con el reingreso se presentó el desistimiento parcial de la rogatoria a efectos de solicitar únicamente la inscripción del contrato de opción respecto de todos los copropietarios intervinientes con excepción del Sr. Julio Alfredo Castellanos Horn. Veamos.



RESOLUCIÓN N.º 1917-2023-SUNARP-TR

De la escritura pública presentada podemos extraer lo siguiente:

- a) Participan como los “Otorgantes” los siguientes cotitulares registrales:
 - i. Willy Oswaldo Castellanos Horn;
 - ii. Hans Alfred Castellanos Horn;
 - iii. Jeannette Doris Elizabeth Castellanos Horn;
 - iv. Edwin Andrés Castellanos Horn;
 - v. Julio Alfredo Castellanos Horn, representado por su apoyo y salvaguarda Willy Oswaldo Castellanos Horn.
 - b) Participa como la Optante: la persona jurídica denominada “Inmobiliaria Worldline S.A.C.”.
 - c) Los Otorgantes declaran que cada uno ostenta el 10% del inmueble inscrito en la partida registral vinculada.
 - d) La Optante tiene la intención de ejecutar un proyecto inmobiliario que comprende además del inmueble submateria otros dos (02) inmuebles.
 - e) El objeto del contrato de opción es otorgar a la Optante la opción de compra respecto de la totalidad de las acciones y derechos de los Otorgantes.
 - f) El plazo de la opción es de doce (doce) meses o por el tiempo que demore el trámite judicial de disposición del inmueble del Sr. Julio Castellanos Horn (debe entenderse referido a su cuota ideal).
 - g) En cuanto a las condiciones del contrato de compraventa, tenemos que el precio de venta total es de \$650,000.00 (Seiscientos cincuenta mil con 00/100 dólares americanos). Conforme al desglose de la forma de pago, según las cláusulas 4.1 y 4.2, cada uno de los Otorgantes recibirá la suma de \$130,000.00 (Ciento treinta mil con 00/100 dólares americanos).
- 8.** Conforme a lo cual tenemos que la determinación de la alícuota de cada copropietario registral interviniente coincide con aquel que le corresponde a cada uno según el orden sucesorio legal. Nótese que de conformidad con los antecedentes registrales, inicialmente la propiedad del inmueble en cuestión le correspondía a los señores esposos Emma Gilardi Rodríguez de Horn y Hans Horn Waach, luego pasó a favor de Emma Gilardi Rodríguez de Horn, Ruth Cristina Horn Gilardi y Andrés Javier Horn Gilardi; posteriormente, se trasladó a nombre de estas dos últimas personas en la proporción del 50% para cada uno. Finalmente, por sucesión testamentaria los Otorgantes adquirieron la totalidad de las acciones y derechos de Ruth Cristina Horn Gilardi, quienes son



RESOLUCIÓN N.º 1917-2023-SUNARP-TR

actualmente copropietarios con el Sr. Andrés Javier Horn Gilardi que ostenta el otro 50% restante.

Asimismo, de la forma de pago del precio de venta total del contrato de compraventa definitivo se puede deducir razonablemente que cada Otorgante por su alícuota recibirá la suma de \$130,000.00, esto es, se ha determinado su valorización.

9. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 13 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "RGRP") el desistimiento de la rogatoria puede ser total o parcial, para este último caso, es necesario que los actos sean separables y no se afecte los elementos esenciales de otros actos inscribibles. En nuestro caso, como lo hemos descrito líneas arriba, se ha formulado el desistimiento parcial con la finalidad de únicamente inscribir el contrato de opción respecto de la totalidad de las acciones y derechos de todos los Otorgantes, con excepción de aquellas de las que es titular el Sr. Julio Alfredo Castellanos Horn. Al respecto, este colegiado considera que conforme a la redacción del contrato de opción contenido en el instrumento público adjunto se puede determinar que cada copropietario se obliga a transferir la totalidad de su cuota ideal de la que ostenta respecto del inmueble inscrito en la partida registral vinculada, identificándose, adicionalmente, la valorización respectiva, por lo tanto este colegiado estima que la transferencia de cuotas ideales de cada copropietario interviniente es separable sin que esto implique una afectación a los elementos esenciales del contrato, puesto que además el plazo del contrato de opción y la valorización por cada cuota ideal se han determinado lo que a su vez coincide con lo dispuesto en el artículo 977⁷ del Código Civil y del artículo 96⁸ del RIRP. Por estas consideraciones corresponde **revocar el numeral 1 y dejar sin efecto el numeral 2 de la observación.**
10. Con respecto al **último punto de la observación** este colegiado considera que corresponde **dejarla sin efecto** toda vez que de conformidad con el artículo 148 del RIRP la calidad de la inscripción del contrato de opción es de una anotación preventiva por lo que así debe entenderse la rogatoria planteada y no que estamos frente a una anotación preventiva de la anotación preventiva del contrato de opción.

⁷ Disposición de la cuota ideal y sus frutos

Artículo 977.- Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.

⁸ Artículo 96.- Transferencia de cuotas ideales de un predio

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.



RESOLUCIÓN N.º 1917-2023-SUNARP-TR

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

DEJAR SIN EFECTO los numerales 2 y 3 de la esquila de observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima y **REVOCAR** el numeral 1 de la observación y **DISPONER** su inscripción previa verificación del pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la IV Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral