



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 859 -2015-SUNARP-TR-L

Lima, 05 MAYO 2015

APELANTE : **ALFREDO PAINO SCARPATI**
Notario de Lima.

TÍTULO : N° 1113637 del 6/11/2014.
RECURSO : H.T.D. N° 009873 del 4/2/2015.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Contrato de opción.

SUMILLA :

CONTRATO DE OPCIÓN

"Procede inscribir un contrato de opción en el cual se establezca que ambas partes suscribirán el contrato definitivo".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación preventiva del contrato de opción de compraventa de cuotas ideales respecto al predio inscrito en la foja 169 tomo 68 que continúa en la ficha N° 287038 y en la partida electrónica N° 49063806 del Registro de Predios de Lima, otorgado por Angélica Mercedes Valderrama Casas Vda. de De Souza Ferreira y otros a favor del Grupo B y P Perú S.A.C.

A tal efecto se ha presentado la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 30/9/2014 otorgada por el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.
- Parte notarial de la escritura pública aclaratoria del 14/1/2015 otorgada por el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.
- Escrito de subsanación del 24/11/2014.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Susan Carol Achata Lima observó el título en los términos siguientes:

"Señor(es):

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

Acto: Opción de compra

Reingreso 22/1/2015: Al respecto se precisa que "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 contrato" (fundamento de la Resolución N° 1054-2010-SUNARP-TR-L de fecha 16/7/2010) en ese sentido deberá aclarar el numeral 2 de la escritura pública de fecha 14/1/2015.

Por lo indicado se reitera la observación anterior en el siguiente extremo:

Observación del 18/11/2014:

"2. Por otro lado, en la cláusula segunda se detalla que los ofertantes se obligan a celebrar en el futuro, un contrato de compraventa, mediante el cual, darán en venta real y enajenación perpetua los derechos y acciones que les corresponden sobre el inmueble a favor de la optante. Asimismo, en la cláusula cuarta numeral 4.2 establece que la optante tiene plena libertad de manifestar no estar de acuerdo con la celebración del futuro contrato de compraventa de acciones y derechos; y en el numeral 4.2.6 se indican a los ofertantes como futuros vendedores.

Como es de advertirse del tenor del contrato denominado opción de compra, no se ajusta a lo establecido en el art. 1419 del Código Civil que norma a la opción de compra; por el contrario se trataría de un compromiso de contratar regulado en el Art. 1414 del Código Civil, por el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo. En tal sentido, sírvase adjuntar la escritura pública aclaratoria correspondiente.

Se deja constancia que el compromiso de contratar no constituye acto inscribible en el Registro de Predios, según lo regulado en el Art. 2019 del Código Civil".

Base Legal: artículos 2009, 2010, 2011, 2013, 2016 del Código Civil, artículos 48 y 85 de la Ley del Notariado, D. Leg. N° 1049, Numerales III, V y VII del Título Preliminar, artículos 31, 32, 40 y sgtes. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución N° 1054-2010-SUNARP-TR-L de fecha 16/7/2010".



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Respecto a la observación que subsiste la Registradora citando la Resolución N° 1054-2010-SUNARP-TR-L del 16/7/2010, cabe señalar que este fundamento no constituye precedente de observancia obligatoria; por lo tanto, no es vinculante ni aplicable al presente caso. De otro lado, se debe tener en cuenta que en la citada resolución el Tribunal Registral consideró que al contener el contrato preparatorio de opción todos los elementos esenciales del contrato definitivo, incluyendo la oferta por parte del eventual transferente, bastaba el ejercicio de dicha opción para que se perfeccione la transferencia de propiedad. Cabe señalar que en ese caso en particular, las partes habían pactado expresamente el procedimiento a seguir para el ejercicio de opción de compra y ésta era precisamente una manifestación de aceptación unilateral por parte de la optante que luego sería adquirente del derecho.

- En ese sentido se debe considerar lo siguiente: - De acuerdo a la exposición de motivos del Código Civil, los contratos preparatorios constituyen un medio de asegurar la celebración o la aplicación futura de otros, que serán definitivos. - Que, de acuerdo a la libertad contractual que tienen las partes, conforme al artículo 1354° del Código Civil, éstas pueden pactar libremente el contenido del contrato, siempre que no contravenga a



RESOLUCIÓN No. - 859 -2015-SUNARP-TR-L

la norma imperativa. En ese sentido, las partes han pactado que el ejercicio de la opción establecida en el contrato objeto de observación, se ejercerá celebrando un contrato definitivo de compraventa. En la resolución que cita la registradora las partes pactaron que se perfeccionaba con el envío de una carta notarial.

- Es así como se advierte que para la registradora, en nuestro caso, no cabría incluir en un contrato futuro de compraventa la aceptación de la opción de compra, pues el contrato de opción debería indicar el procedimiento distinto al del contrato definitivo, como la carta notarial que fue pactada en el contrato objeto de la resolución N° 1054-2010 que cita como fundamento. Ello contraviene abiertamente la libertad contractual de las partes, pues en puridad está calificando la voluntad de éstas, cuando ya han establecido que están celebrando una opción de compra y el mecanismo para hacerla efectiva en el futuro.

- Según la registradora las partes están celebrando un contrato preparatorio de compromiso de contratar, pues hace referencia a un contrato futuro, definitivo. Lo dicho y, de acuerdo a la Exposición de Motivos del Código Civil: los contratos preparatorios tienen como finalidad (tanto opción como compromiso de contratar) asegurar la celebración a futuro de un contrato definitivo.

- Sin perjuicio del mecanismo que se le brinda al optante para el ejercicio de la opción de compra, no se debe perder de vista que en la opción de compra, el concedente realiza una oferta de manera irrevocable y ello es precisamente lo que ha pactado en el contrato presentado para inscripción. Es decir, y a diferencia de lo que ocurre en el compromiso para contratar, la parte ofertante no puede retractarse de su oferta, en tanto la optante tiene plena libertad de aceptar o no celebrar la compraventa, o si se prefiere, aceptar o no adquirir la propiedad.

- Lo concreto es que las partes han manifestado en todo momento su voluntad de celebrar un contrato preparatorio de opción de compra, mediante el que una parte se obliga a celebrar a futuro un contrato de compraventa, mientras que la otra parte guarda para sí el derecho exclusivo de aceptar o no, en el futuro, celebrar dicho contrato. Y Ello fluye del Código Civil el cual establece: "*Artículo 1419: 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*".

- El término "vincular" en derecho, implica una obligación, entonces si una de las partes queda vinculada a su manifestación actual de celebrar un contrato de compraventa en el futuro, se está obligando a ella y la otra parte puede manifestar en el futuro si celebra o no dicho contrato. Y como se ha expresado, las partes en esta ocasión han acordado que el ejercicio de dicha opción se realice mediante la celebración del contrato definitivo de compraventa en la que intervendrán ambas partes, ello evidencia que la ofertante no desea que la transferencia de propiedad ocurra con la sola aceptación de la oferta por parte de la optante y ello se debe respetar.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la foja 169 tomo 68 que continúa en la ficha N° 287038 y en la partida electrónica N° 49063806 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el chalet de dos pisos frente a la Avenida José Leal Lote 4 y 5 de la





Manzana 20 Urbanización del Fundo Lobatón, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 de la foja 169 tomo 68 se encuentra inscrita la independización del predio a favor de Trinidad Delos Guitart.

En el asiento 13 de la foja 411 tomo 568 se encuentra inscrita la transferencia del predio a favor de Jorge Valderrama Marquina (soltero).

En el asiento 16 de la foja 412 tomo 568 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Jorge Valderrama Marquina declarándose como sus herederos: María Irene, Luis Elías y Pedro Augusto Valderrama Marquina; Abel Guillermo, Ángel, Jorge Alberto, Calos Aurelio y Ludomilia Hermelinda Valderrama Maldonado en representación de su padre pre muerto Abel Guillermo Valderrama Marquina; Carlos Enrique y Ada Victoria Valderrama Bertetti en representación de su padre pre muerto Carlos Enrique Valderrama Marquina; Juan Gabino Roberto y Jorge Luis Erquiaga Valderrama en representación de su madre pre muerta María Teresa Valderrama Marquina.

En el asiento 1-c) de la citada ficha se encuentra inscrita la sucesión intestada de María Yrene Valderrama Marquina de Esquerre declarándose como sus herederos a su cónyuge Francisco Antonio Esquerre Valderrama y a su hijo Jesús Alfonso Esquerre Valderrama.

En el asiento 2-c) de la citada ficha se encuentra inscrita la sucesión intestada de Luis Elías Valderrama Marquina de Esquerre declarándose como sus herederos a su cónyuge Rosa Victoria Olazo Ruesta Vda. de Valderrama y a sus hijos Luisa Victoria Valderrama Olazo, Norma Marina Valderrama Olazo, Silvia Martha Valderrama Olazo y Luz María Valderrama Flores.

En el asiento C00001 de la citada partida se encuentra inscrita la sucesión intestada de Carlos Enrique Valderrama Bertetti declarándose como su heredera a su hermana Ada Victoria Valderrama Bertetti de Ramírez.

En el asiento C00002 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Jorge Alberto Valderrama Maldonado declarándose como sus herederos a su cónyuge Mercedes Casas Valdivia y a su hija Angélica Mercedes Valderrama Casas.

En el asiento C00003 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Pedro Augusto Valderrama Marquina declarándose como sus herederos a su cónyuge Clotilde Terán Cardoso Vda. de Valderrama y a sus hijos Hugo Alfonso, Gonzalo Gabino, Pedro Augusto y María Clotilde Valderrama Terán.

En el asiento C00005 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Ludomilia Hermelinda Valderrama Maldonado declarándose como sus herederos a su cónyuge José Luis Serafín Arnao Valderrama y a sus hijos María del Pilar Angélica y Homero Javier Arnao Valderrama.

En el asiento C00006 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Ada Victoria Valderrama Bertetti de Ramírez declarándose como su heredera a su hija Ada Guadalupe Ramírez Valderrama.





RESOLUCIÓN No. - 859-2015-SUNARP-TR-L

En el asiento C00007 se encuentra inscrito el anticipo de legítima de cuotas ideales correspondientes a Gonzalo Gabino Valderrama Terán a favor de Gonzalo José Valderrama Vásquez de Velasco.

En el asiento C00008 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Ángel Enrique Valderrama Maldonado declarándose como sus herederos a sus hijos Ángel Enrique Valderrama Orezzoli y Rosa Angélica Valderrama Orezzoli de Navarro.

En el asiento C00009 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Juan Gabino Erquiaga Valderrama declarándose como sus herederos a su cónyuge Leonor Cristina Bromley Barco de Erquiaga y a su hijo Ahmed Juan Fernando Erquiaga Bromley.

En el asiento C00011 se encuentra inscrito el anticipo de legítima de cuotas ideales correspondientes a Clotilde Terán Cardoso Vda. de Valderrama a favor de Gonzalo Gabino, Hugo Alfonso, Marta Clotilde y Pedro Augusto Valderrama Terán.

En el asiento C00013 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Abel Guillermo Valderrama Maldonado declarándose como sus herederos a su cónyuge María Consuelo Garzón Peralta y a sus hijos Abel Guillermo y María Consuelo Valderrama Garzón.

En el asiento D00002 consta anotado el contrato de opción de compraventa de cuotas ideales correspondientes a Luz María Valderrama Flores a favor de Grupo B y P Perú S.A.C., por el plazo de 120 días calendarios contados a partir de la fecha de inscripción (29/10/2013).

En el asiento D00003 consta anotado el contrato de opción de compraventa del 75.27768913% de cuotas ideales correspondientes a Francisco Antonio Esquerza Valderrama y otros a favor de Grupo B y P Perú S.A.C., por el plazo de 120 días calendarios contados a partir de la fecha de inscripción (13/1/2014).

En el asiento C00015 se encuentra inscrita la sucesión intestada de Mercedes Zoraida Casas Valdivia de Valderrama declarándose como su heredera a su hija Angélica Mercedes Valderrama Casas Viuda de De Souza Ferreira.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si puede establecerse en un contrato de opción que ambas partes suscribirán el contrato definitivo.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el presente título se solicita la inscripción del contrato de opción de compraventa de cuotas ideales respecto al predio inscrito en la foja 169 tomo 68 que continúa en la ficha N° 287038 y en la partida electrónica N° 49063806 del Registro de Predios de Lima, otorgado por Angélica





Mercedes Valderrama Casas Vda. de De Souza Ferreira y otros a favor del Grupo B y P Perú S.A.C.

La Registradora observó el título señalando que el contrato presentado como opción de compra no se ajusta a lo establecido en el artículo 1419 del Código Civil, por el contrario se trataría de un compromiso de contratar regulado en el artículo 1414 del Código Civil por el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

Corresponde a esta instancia evaluar si el contrato de opción adjuntado, contiene todos los elementos y condiciones del contrato definitivo.

2. La doctrina es partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro; así, sólo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles, de tal modo que la tipicidad no queda al arbitrio de los particulares o del Registrador.

De este modo, los actos susceptibles de acceder al Registro de Predios y con ello, gozar de los efectos y de la protección que éste otorga, como la publicidad, la legitimación o la fe pública registral, entre otros, se encuentran contemplados principalmente en el artículo 2019 del Código Civil, y en otras normas especiales¹.

Por regla general, podrán incorporarse al Registro los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles, tal como lo establece el literal a) del mencionado artículo 2019 del Código Civil², ello en razón de que por su propia naturaleza los derechos reales son oponibles *erga omnes*, lo cual se efectiviza con la publicidad que brinda el Registro. Como excepción, la misma norma establece que pueden registrarse actos de naturaleza obligacional tales como el contrato de opción, los pactos de reserva de propiedad, los contratos de arrendamiento, entre otros.

Al respecto, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que éste es un registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales.

3. El artículo 2011 del Código Civil, establece –en su primer párrafo– que los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto,

¹ Al respecto, tenemos que el bloqueo registral se encuentra previsto en el Decreto Ley 18278; la caducidad de medidas cautelares, de ejecución y de gravámenes está regulada por el artículo 625 del Código Procesal Civil y en la Ley 26639; la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la junta de propietarios por la Ley 27157 y demás normas ampliatorias y reglamentarias.

² Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

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





RESOLUCIÓN No. - 859-2015-SUNARP-TR-L

por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece los alcances de la calificación registral a que se refiere el precitado artículo del Código Civil, señalando que dicha calificación comprende, entre otros: "(...) c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados. (...)".

En el mismo sentido, el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2011 del Código Civil establece que "los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa".

4. Nuestro ordenamiento civil vigente ha recogido dos modalidades sobre contratos preparatorios: El compromiso de contratar (el que no constituye acto inscribible) y el contrato de opción³; 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 Civil⁴, 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 sólo cumple su objetivo una vez que éste último se celebra." (el resaltado es nuestro)

Por su parte, Arias Schreiber⁵ 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".

El mismo autor⁶ respecto al tema añade que "la utilidad práctica de los contratos preparatorios es indiscutible. En efecto, sucede con frecuencia que por dificultades u obstáculos de hecho o derecho, no sea factible o conveniente concluir un contrato, pero sí resulta recomendable que las partes aseguren su celebración futura".

5. 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 Puente⁷ cuando señala que: "mediante el contrato de opción se da una oferta irrevocable en el tiempo, lo cual pone de manifiesto que se ha

³ Se señala como la principal diferencia con el compromiso de contratar, el hecho que el opcionista puede exigir judicialmente el cumplimiento del contrato y no simplemente su celebración, como en el compromiso de contratar.

⁴ Código Civil Peruano. Exposición de Motivos y Comentarios. 1988. Página 80-81.

⁵ Max Arias Schreiber Pezet. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo I Contratos Parte General. Gaceta Jurídica Editores. Lima 1995. pp. 210.

⁶ Ob. cit. pp. 200

⁷ 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





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 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.

Sobre esta exigencia señala Palacios Martínez⁸ que “si el contrato final va a ser configurado en su última etapa tan solo por la declaración de la parte que ostenta el derecho de opción, es lógico requerir que de antemano, es decir, en el contenido del contrato de opción, se haya predeterminado la estructura y función del contrato a formarse, puesto que la parte optada no podrá intervenir bajo ninguna forma en la fase final de formación de este nuevo contrato (...)”.

Así, en el caso que se celebre un contrato de opción de compraventa, deberá 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 pago⁹ y otras condiciones que consideren las partes.

6. Al respecto, Manuel de la Puente y Lavalle¹⁰ 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 sólo 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 contrato¹¹.

Ahí radica una diferencia con el compromiso de contratar. Mientras en el contrato de opción sólo se requiere la aceptación unilateral para que se perfeccione el contrato; en el compromiso de contratar, se requiere que ambas partes celebren un contrato definitivo en donde se estipulen las demás condiciones del contrato, ya que sólo fueron acordados los elementos esenciales del contrato. Ante la negativa injustificada de celebrar

⁸ PALACIOS MARTINEZ, Eric. Comentarios al Código Civil. Tomo VII Editorial Gaceta Jurídica pág. 481.

⁹ En ese mismo sentido, en la Resolución N° 882-2013-SUNARP-TR-L del 29/5/2013.

¹⁰ Op. cit., págs. 119 y sgtes.

¹¹ En ese mismo sentido, en las Resoluciones N° 1054-2010-SUNARP-TR-L del 16/7/2010 y N° 1839-2014-SUNARP-TR-L del 26/9/2014.



GA

Handwritten signature or initials.



RESOLUCIÓN No. - 859-2015-SUNARP-TR-L

el contrato definitivo puede exigirse judicialmente la celebración del contrato o dejarse sin efecto dicho compromiso (artículo 1418 del Código Civil); lo que no se requiere en un contrato de opción.

7. En el caso bajo análisis, se ha presentado parte notarial de la escritura pública de contrato de opción el 30/9/2014 otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, en la que se puede apreciar lo siguiente:

"(...)

PRIMERO:

ANTECEDENTES

1.1. Los ofertantes son propietarios, en su conjunto, del 78.05768913% (setenta y ocho punto cero cinco siete seis ocho nueve uno tres por ciento) de acciones y derechos del bien inmueble (en adelante "el inmueble") ubicado en la Avenida Coronel José Leal N° 1439, constituido sobre el lote 4 y 5 de la Manzana 20 de la Urbanización del Fundo Lobatón, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritos en la partida registral N° 49063806 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima. (...).

SEGUNDO

OBJETO

2.1. Por el presente instrumento, los ofertantes conforme a lo dispuesto en el artículo 1419 del Código Civil, se obligan a celebrar en el futuro, un contrato de compraventa, mediante el cual, darán en venta real y enajenación perpetua los derechos y acciones que les corresponden sobre el inmueble a favor de la optante, por el precio indicado en la cláusula tercera.

2.2. Del mismo modo, la optante tiene el derecho exclusivo de manifestar su voluntad de celebrar el futuro contrato de compraventa en un plazo de sesenta (60) días útiles, plazo que se computara desde el momento en que el presente contrato de opción quede inscrito en la partida registral del inmueble. Las partes declaran que la presente opción podrá ser renovada tantas veces necesario, hasta que se suscriba el contrato definitivo de compraventa.

"(...)

TERCERO

PRECIO DE VENTA:

3.1. Para el futuro contrato de compraventa de acciones y derechos, los ofertantes valorizan de común acuerdo, sus acciones y derechos indivisos en la suma de US\$ 408,233.00 (cuatrocientos ocho mil doscientos treinta y tres y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), de acuerdo a la masa hereditaria del bien inmueble descrito en la cláusula 1.1., que deberán ser pagados de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta y conforme a los siguientes valores numéricos:

"(...)

CUARTA

DE LA FORMA DE PAGO

4.1. Las partes acuerdan que para el pago del precio de venta de acciones y derechos, la optante emitirá tantos cheques como vendedores existen, considerando los montos indicados en el cuadro precedente, entregando a cada uno de los herederos un cheque de gerencia por el valor de cada porcentaje que les corresponde a la masa hereditaria de el inmueble, a la firma de la escritura pública que el futuro contrato de compraventa de acciones y derechos origine.

4.2. Las partes acuerdan que, sin perjuicio de conservar la presente opción de compra por el plazo establecido de sesenta (60) días útiles y/o sus





respectivas renovaciones, la optante tiene plena libertad de manifestar no estar de acuerdo con la celebración del futuro contrato de compraventa de acciones y derechos, si en el plazo establecido de la presente opción, no se cumplen de manera conjunta y/o simultánea con los siguientes actos:

(...)

4.2.6. Que los ofertantes, futuros vendedores, tengan plena y total posesión de el inmueble, sin impedimentos físicos ni legales, para lo cual la optante, futura compradora, coadyuvará realizando todas las acciones del caso.

(...)"

Asimismo, se ha presentado la escritura pública aclaratoria del 14/1/2015 otorgada por el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, en la que se aprecia:

"(...)

Por medio del presente, las partes desean aclarar el contrato de opción de compra, celebrado mediante escritura pública de fecha 30 (treinta) de septiembre de 2014 (dos mil catorce), ante notario público de Lima Dr. Alfredo Paino Scarpati, Kardex 230133, de la siguiente manera:

1. Al no poder determinarse con precisión, según los antecedentes registrales, y conforme al criterio aplicado por el Registrador al calificar el título 2014-113637, los ofertantes intervinientes declaran que ofrecen a título de opción de compra a favor de la optante la totalidad de sus acciones y derechos, entendiéndose que toda indicación o precisión de porcentajes que pudiera corresponder a cualquiera de los ofertantes y que se hubiera realizado en la escritura pública de fecha 30 (treinta) de septiembre de 2014 (dos mil catorce), ante notario público de Lima Dr. Alfredo Paino Scarpati, Kárdex 230133, queda sin efecto.

2. Del mismo modo, tanto los ofertantes como la optante, convienen en precisar, señalar, confirmar y ratificar que el presente es un contrato preparatorio de opción de compra tal y como fluye de la escritura pública de fecha 30 (treinta) de septiembre de 2014 (dos mil catorce), otorgada ante notario público de Lima Alfredo Paino Scarpati, Kárdex 230133, tanto en la relación inter partes como ante terceros y como ocurre en todo contrato preparatorio se espera celebrar en el futuro un contrato definitivo. En ese sentido, y conforme a lo dispuesto en el artículo 1419° del Código Civil, los ofertantes quedan vinculados y obligados a su declaración y ofrecimiento presente de celebrar en el futuro un contrato definitivo de compraventa respecto del inmueble sobre el cual los intervinientes tienen acciones y derechos quedando a favor de la optante el derecho exclusivo de, llegado el momento, aceptar o no proseguir con la celebración de dicho contrato futuro.

(....)". (Lo subrayado es nuestro).

En el presente caso, las partes han considerado conveniente celebrar ambas en el futuro un contrato definitivo, previo ejercicio del derecho de opción por parte del optante; la pregunta que debe hacerse es si este pacto desnaturaliza el contrato de opción.

Al respecto, consideramos que lo pactado dentro de la autonomía de la voluntad debe ser respetado; así, debemos tener en cuenta que en el presente caso, la parte que debe ofertar queda obligada a ello por la sola celebración del contrato, por lo que podría no intervenir en la suscripción del futuro contrato, pero si a pesar de ello se pactó su intervención, entonces consideramos que no se está desnaturalizando el contrato. Debe tenerse en





RESOLUCIÓN No. - 859-2015-SUNARP-TR-L

cuenta además que el destinatario de la oferta (optante) quede en libertad de aceptar o no el futuro contrato.

Si bien es cierto el contrato de opción es ejecutable a la sola comunicación del optante, ya que el contrato se encuentra configurado de antemano, en todos los elementos y condiciones del contrato definitivo y, por esto este contrato se inscribe en el Registro, no existe óbice para que la ejecución la realicen ambas partes suscribiendo un contrato definitivo.

No estamos frente a un compromiso de contratar como señala la Registradora, pues en este contrato, quien tiene el derecho de formular la oferta goza de la libertad de celebrar o no un contrato definitivo en el futuro, lo cual no ocurre en el presente caso.

Como puede apreciarse de las cláusulas transcritas, éstas contienen todos los elementos del contrato definitivo de compraventa como son la determinación del bien que se va a transferir, el precio a pagar y la forma de pago. Asimismo se ha señalado que queda a favor de la optante el derecho exclusivo de aceptar o no proseguir con la celebración de dicho contrato; por lo tanto, se ha cumplido con lo dispuesto por el artículo 1419 del Código Civil.

En tal sentido, corresponde **revocar la observación** formulada por la Registradora.

8. Cabe señalar que el artículo 148 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que el asiento registral de contrato de opción a que se refiere el artículo 1419 del Código Civil, tendrá la calidad de anotación preventiva.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN.

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima del título señalado en el encabezamiento y proceder a su anotación conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Elena Rosa Vasquez Torres
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

Walter Juan Poma Morales
WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral

