



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO**

TESIS

**“EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y SU INCORPORACIÓN EN EL
REGISTRO DE PREDIOS EN LA CIUDAD DE IQUITOS 2023”**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

**AUTORES : BACH. WESLEY GEANCARLO CAMUS SANGAMA
BACH. JIMMY JOEL GUEVARA CORAL**

ASESOR : Dr. WILFREDO EDGAR PIELAGO MARIÑO

SAN JUAN BAUTISTA – LORETO – PERÚ

2024

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

Con Resolución Decanal N° 116-2024-UCP-FDCP, del 27 de febrero de 2024 se designa jurado.

Con Resolución Decanal N° 594-2024-UCP-FDCP, del 23 de octubre de 2024, se autoriza la sustentación.

Siendo las 19:30 hs, del día 25 de noviembre de 2024, se constituyó de modo presencial el Jurado para escuchar la presentación y defensa de la Tesis: **"EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y SU INCORPORACION EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN LA CIUDAD DE IQUITOS 2023"**

Presentado por:

**WESLEY GEANCARLO CAMUS SANGAMA
JIMMY JOEL GUEVARA CORAL**

Asesor (es): Mag. Wilfredo Edgar Pielago Mariño

Luego de escuchar la sustentación y defensa ante las preguntas, el Jurado pasó a la deliberación en forma reservada, llegando a la siguiente conclusión:

La Sustentación es: *Aprubado por Unánimidad*

A las *21:15* horas culminó el acto público

En fe de lo cual los miembros del Jurado firman el Acta y comunican en acto público.

[Firma]
Dr. Vladymir Villarreal Balbin
Presidente

[Firma]
Mag. Cesar Augusto Millones Angeles
Miembro

[Firma]
Mag. Miguel Angel Villa Vega
Miembro



"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

**CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN
DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP**

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

La Tesis titulada:

**"EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y SU INCORPORACIÓN EN EL
REGISTRO DE PREDIOS EN LA CIUDAD DE IQUITOS 2023"**

De los alumnos: **WESLEY GEANCARLO CAMUS SANGAMA Y JIMMY JOEL GUEVARA CORAL**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de 11% de similitud.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que estime conveniente.

San Juan, 11 de octubre del 2024.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Jorge L. Tapullima Flores', is written over a faint, circular stamp or watermark.

Mgr. Arq. Jorge L. Tapullima Flores
Presidente del Comité de Ética – UCP

RESUMEN_UCP_DERECHO_2024_T_WESLEYCAMUS_JIMMYGUEVARA_V2



Nombre del documento: RESUMEN_UCP_DERECHO_2024_T_WESLEYCAMUS_JIMMYGUEVARA_V2.pdf
ID del documento: 4e1f216524f923e1e1267bade83c88eb4f9356d
Tamaño del documento original: 267,91 KB
Autor(es): []

Depositante: Chris Angela Ramírez Ríos
Fecha de depósito: 11/16/2024
Tipo de carga: Interfaz
Fecha de fin de análisis: 11/16/2024

Número de palabras: 11.682
Número de caracteres: 76.895

Ubicación de las similitudes en el documento:



Fuentes principales detectadas

N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	leyesha.pe Código Civil peruano (del artículo 1103 al 1123) LP https://leyesha.pe/codigo-civil-peruano-segunda-parte/ 8 fuentes similares	1%		Palabras idénticas: 1% (180 palabras)
2	notaria.pe Código Civil Peruano - Actualizado - PDF - Notaría https://notaria.pe/codigo-civil-peruano-actualizado-pdf/ 8 fuentes similares	1%		Palabras idénticas: 1% (170 palabras)
3	repositorio.uap.edu.pe https://repositorio.uap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.127232476/anexo_03peruano1 3 fuentes similares	1%		Palabras idénticas: 1% (129 palabras)
4	repositorio.unlac.edu.pe https://repositorio.unlac.edu.pe/bitstream/unlac/111517238_81128287.pdf 8 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (117 palabras)
5	repositorio.uca.edu.pe https://repositorio.uca.edu.pe/bitstream/20.500.12802/9486/1/Leyes_OA.pdf 1 fuente similar	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (88 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas


N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	rodriguezvalencia.com.pe https://rodriguezvalencia.com.pe/pdf/films2_pamet_cayk.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (26 palabras)
2	repositorio.autonoma.edu.pe La promesa de contratar y su registrabilidad según ... https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/20.500.12802/12888/1/tesis-de-asesor-a-nuestro-c...	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (23 palabras)
3	leyesha.pe El contrato de opción y sus efectos LP https://leyesha.pe/contrato-opcion-efectos-marco-solo-contrato/	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (19 palabras)
4	repositorio.unach.edu.pe https://repositorio.unach.edu.pe/bitstream/1000.9851/1/UNACH-FC-POP-089-2017-0026.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (18 palabras)
5	repositorio.upla.edu.pe La inscripción registral de los Contratos de Compromiso d... https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/20.500.12802/79	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (12 palabras)

TESIS SUSTENTADA EN ACTO PUBLICO, EL DIA LUNES 25 DE NOVIEMBRE DE 2024, EN LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD CIENTIFICA DEL PERÚ, IDENTIFICADO POR EL JURADO CALIFICADOR Y DICTAMINADOR VIGENTE.



DR. VLADYMR VILLAREAL BALBIN

PRESIDENTE



MAG. MIGUEL ANGEL VILLA VEGA

MIEMBRO



MAG. CESAR AUGUSTO MILLONES ANGELES

MIEMBRO



MAG. WILFREDO EDGAR PIELAGO MARÑO

ASESOR DE TESIS

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación está dedicado en primer lugar a Dios por regalarnos el más grande don que es la vida y a nuestros padres por su apoyo incondicional durante todos estos años, que fueron fundamental para poder realizarnos como profesionales

AGRADECIMIENTO

Al Dios Supremo, por habernos dado la vida, el conocimiento y estar rodeado de las personas que más queremos en este mundo, como son nuestra familia, quienes con sus sabios consejos nos han orientado en este largo caminar.

INDICE DE CONTENIDO

Página

PORTADA	
ACTA DE SUSTENTACIÓN	ii
PÁGINA DE APROBACIÓN	v
DEDICATORIA	vi
AGRADECIMIENTO	vii
INDICE DE CONTENIDO	viii
ÍNDICE DE TABLAS	xi
RESUMEN	xii
ABSTRACT	xiii
INTRODUCCIÓN	xiv
CAPITULO I: MARCO TEÓRICO	1
2.1. Antecedentes de Estudio	1
2.1.1. Internacional	1
2.1.2. Nacional	3
2.2. Bases Teóricas	4
2.2.1. El Contrato	4
2.2.2. Contratos preparatorios	5
2.2.2.1. Generalidades	5
2.2.2.2. Concepto	7
2.2.2.3. Diferencias entre los contratos preparatorios típicos ..	8
2.2.3. Compromiso de contratar	9
2.2.3.1. Generalidades	9
2.2.3.2. Elementos	10
2.2.3.3. Estructura	11
2.2.3.4. La función del compromiso de contratar	13
2.2.3.5. La relación obligatoria creada por el compromiso de contratar	15
2.2.3.6. El compromiso y el contrato definitivo	17
2.2.3.7. El compromiso como acto inscribible	18
2.2.4. Registros Públicos	20

2.2.4.1. Principios registrales	21
2.2.4.2. Registro de predios	25
2.2.4.3. Efectos negativos del carácter no inscribible	27
2.3. Marco jurídico.....	28
2.4. Definición de Términos Básicos.....	31
CAPITULO III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	32
3.1. Descripción del Problema	32
3.2. Formulación del Problema	33
3.2.1. Problema General	33
3.2.2. Problemas Específicos.....	33
3.3. Objetivos	34
3.3.1. Objetivo General.....	34
3.3.2. Objetivos Específicos	34
3.4. Justificación de la Investigación.....	34
3.5. Hipótesis.....	35
3.5.1. Hipótesis General	35
3.5.2. Hipótesis Específicas	35
3.6. Variables	35
3.6.1. Identificación de las Variables.....	35
3.6.2. Definición Conceptual y Operacional de las Variables	36
CAPITULO IV: METODOLOGÍA	38
4.1. Tipo y Diseño de la Investigación	38
4.1.1. Tipo de investigación.....	38
4.1.2. Diseño de investigación	38
4.2. Población y Muestra.....	38
4.2.1. Población.....	38
4.2.2. Muestra.....	39
4.3. Técnicas, Instrumentos y procedimientos de recolección de datos... 39	
4.3.1. Técnicas de Recolección de datos	39
4.3.1.1 El cuestionario	39
4.3.1.2. Acopio de información	39
4.3.1.3. Entrevista.....	39

4.3.2. Instrumentos de recolección de datos	40
4.3.3. Procedimientos de recolección de datos	40
4.4. Procesamiento y análisis de datos.	40
CAPITULO V: DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	41
CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	45
6.1. CONCLUSIONES	45
6.2. RECOMENDACIONES	46
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	47
ANEXO N° 1: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS	49
ANEXO N° 2: ENTREVISTA A JIM PAUL YOPLACK HU. CAL 1408.....	50
ANEXO N° 3: ENTREVISTA A ERNESTO JUNIOR PANDURO GARCIA. CAL 2021.	52
ANEXO N° 4: ENTREVISTA A JUAN FERNANDO COHELO PRADA. CAL 779.	55
ANEXO N° 5: MATRIZ DE CONSISTENCIA	59

ÍNDICE DE TABLAS

	Página
Tabla N° 1: Diferencias entre los contratos preparatorios típicos: ...	8
Tabla N° 2: Operacionalización de Variables	37

RESUMEN

“EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y SU INCORPORACIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS, IQUITOS, LORETO 2023”

**Autor (es): BACH: WESLEY GEANCARLO CAMUS SANGAMA
BACH: JIMMY JOEL GUEVARA CORAL**

Con el tiempo, los contratos se han convertido en un componente fundamental para que las personas realicen diversas adquisiciones, según Rodríguez (1998), considerando las opiniones de varios tratadistas, quienes sostienen que el desarrollo de una sociedad se mide por el aumento y evolución de los contratos, Por lo tanto, se puede afirmar que el contrato es utilizado como un medio para el tráfico legal de activos.

La promesa de contratar y el contrato de opción son dos contratos preparatorios regulados por nuestro Código Civil, de acuerdo con el artículo 2019 del Código Civil, solo el contrato de opción es considerado como un acto inscribible en el Registro Público, lo que excluye al otro contrato preparatorio con similitudes.

La presente investigación examinará las diferencias y similitudes de los contratos preparatorios, su relación con el registro público, las normas que los rigen, el estudio del derecho comparado, los efectos negativos de no registrar la promesa de contratar y los beneficios de ser considerado un acto inscribible.

Palabras Claves: Compromiso de contratar, contrato definitivo, principios registrales.

ABSTRACT

“THE COMMITMENT TO CONTRACT AND ITS INCORPORATION IN THE PROPERTY REGISTRY, IQUITOS, LORETO 2023”

**Author (s): BACH: WESLEY GEANCARLO CAMUS SANGAMA
BACH: JIMMY JOEL GUEVARA CORAL**

Over time, contracts have become a fundamental component for people to make various acquisitions, according to Rodríguez (1998), considering the opinions of several writers, who maintain that the development of a society is measured by the increase and evolution of contracts, Therefore, it can be stated that the contract is used as a means for the legal trafficking of assets.

The promise to contract and the option contract are two preparatory contracts regulated by our Civil Code, in accordance with article 2019 of the Civil Code, only the option contract is considered an act that can be registered in the Public Registry, which excludes the other preparatory contract with similarities.

This research will examine the differences and similarities of preparatory contracts, their relationship with the public registry, the rules that govern them, the study of comparative law, the negative effects of not registering the promise to contract and the benefits of being considered an act inscribable.

Keywords: Commitment to contract, definitive contract, registration principles.

INTRODUCCIÓN

En la actualidad, el contrato de compromiso de contratación y su inclusión en el registro de bienes raíces es considerado una figura jurídica muy beneficiosa, ya que nos permite establecer y controlar una relación comercial que, por su naturaleza, es temporal. Este tipo de contrato implica una obligación de hacer en el futuro, cuya prestación consiste en celebrar el contrato definitivo.

Considerando su naturaleza, es importante destacar que una de sus características es la futuridad y la transitoriedad, ya que está vinculado a un plazo específico necesario para solucionar la estrategia o imposibilidad creada, lo que lleva a retrasar la firma del contrato definitivo. Es importante recordar que los artículos 1414 al 1418 del Código Civil regulan el compromiso de contratar en los contratos preparatorios y lo definen como la obligación de las partes de firmar un contrato definitivo en el futuro. Además, establece que el compromiso de contratar debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo y debe ser formalizado de la misma manera, y en caso de incumplimiento, las partes están obligadas a pagar una indemnización por daños y perjuicios.

El compromiso de contratar es un método comúnmente utilizado en la creación de relaciones comerciales, pero no cuenta con una gran protección legal en nuestro sistema jurídico. Según el artículo 2019 del Código Civil, no puede ser un acto registrable en el Registro de Predios, por lo que no es oponible a terceros.

Como resultado, la investigación se ha planteado como un problema general, el siguiente: ¿Cuáles son los fundamentos para que el compromiso de contratar sea un acto inscribible ante los Registros Públicos?

CAPITULO I: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de Estudio

Para comparar métodos, formas y procedimientos y contenidos que nos faciliten realizar nuestra tesis actual, hemos tenido que buscar estudios previos o investigaciones anteriores. En tal sentido, aunque utilizamos estudios internacionales y nacionales para obtener una referencia de conocimiento más amplia, no pudimos ubicar los estudios en el ámbito local, por lo que no se han tomado en cuenta. Se han considerado investigaciones desde la más reciente hasta la más antigua.

2.1.1. Internacional

Así tenemos, que, **(Salinas Ordoñez, 2019)** en la tesis titulada “La inscripción de la promesa de venta en la Legislación Ecuatoriana”, tesis para obtener el grado de magíster en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. El autor llega a la conclusión que “La promesa de venta es un contrato, por lo que las partes deberán cumplirla de manera voluntaria o a través de un proceso judicial. Además, a pesar de que no hay ninguna ley que lo prohíba, se evidencia que no se permite la inscripción de la promesa de venta debido a que esto generaría inseguridad jurídica entre las partes”. En tanto, añade que: “La legislación de Ecuador tiene un déficit significativo”, debido a que por un lado la promesa de venta se encuentra vigente para su utilización en el tráfico jurídico económico, sin embargo, no se logra proteger los intereses de las partes involucradas impidiendo su inscripción en los registros pertinentes”.

Por otro lado, **(Calderón Cárdenas, 2017)** en su tesis titulada “La Promesa de Compraventa y su eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la unidad Judicial Civil del Cantón Riobamba, en el año 2015”, el autor señaló “La demora solvendi o tardanza del moroso ocurre cuando el obligado deja de cumplir con un deber y se encuentra en mora, lo que lo obliga a pagar los daños y perjuicios causados. También se recomienda que cuando el comprador o el vendedor incumplen, la mora del primero extingue la del segundo, dejando sin efecto el contrato de compraventa”. En conclusión, dice que "se puede verificar que el autor busca que la parte morosa pague los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la promesa de compraventa, pero también propone que, a no existir el cumplimiento por ninguna de las dos partes, el contrato de promesa de compraventa se extinguiría sin afectar a ninguna de las partes".

En tanto, **(Salazar, 2015)** en su tesis denominada “La Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles y el Derecho de Propiedad”, el autor llegó a la siguiente conclusión: La mayoría de los incumplimientos del contrato final debido a un contrato de promesa de compraventa, a pesar de ser un asunto civil, han llevado a un proceso penal por el delito de estafa. Esto se debe a que al momento del contrato nunca existió la titularidad del supuesto propietario o que el bien estaba negociado con un tercero, lo que impedía que el bien pudiera ser comercializado. Además, afirma que esta reforma sería beneficiosa para la mayoría de las personas, ya que permitiría a los ciudadanos adquirir un bien a través de una promesa de compraventa con reglas claras y medidas legales que garanticen la adquisición de un bien. Además, concluye diciendo que "además de las posibles repercusiones penales que traería consigo el incumplimiento de la promesa de compraventa, se puede deducir que al tener las cosas claras y contar con la inscripción en los registros correspondientes, sería beneficioso para las personas que

quieran adquirir un inmueble mediante este tipo de contrato, ya que contarían con una seguridad jurídica y que terceros no puedan interferir".

2.1.2. Nacional

En ese orden de ideas, **(Sánchez Bustamante, 2020)** en su tesis titulada "La promesa de contratar y registrabilidad según el ordenamiento jurídico civil", la misma que tenía como objetivo principal determinar los elementos necesarios para que el acuerdo de contratación fuera registrado como un acto público. El autor llegó a la conclusión de que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible para que el contrato cuente con la garantía de los registros públicos dentro del tráfico jurídico de inmuebles, ya que a medida que aumentan las relaciones comerciales en nuestro país, se requieren nuevos contratos, lo que le brinda seguridad jurídica. Los fundamentos para que el compromiso de contratar sea considerarlo como un acto inscribible ante Registros Públicos, es la seguridad jurídica que este brinda a las partes, a fin de que se respete el iter negocial inicial y así evitar inestabilidad contractual.

Por lo tanto, **(Flores Bartolomé & Yale Aguilar, 2017)** en su tesis titulada "La inscripción registral de los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles", la misma cuyo objetivo principal era determinar por qué los contratos de compromiso de compraventa de bienes inmuebles registrados en las notarías no podían registrarse en el Registro de Predios del distrito de Huancayo en 2016. El autor llegó a la conclusión que "el contrato de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, no es un acto que puede ser registrado ya que está establecido en las regulaciones actuales, como el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y otras regulaciones específicas. Es evidente

que la realidad registral y extra registral no están relacionadas, ya que con el desarrollo y evolución de las relaciones comerciales, se ha llegado a la conclusión de que la firma de un contrato ante una Notaría no brinda a los contratantes la seguridad jurídica que necesitan en sus relaciones comerciales, por lo tanto, es necesario que estos tengan una utilidad práctica para que puedan ejercer sus efectos jurídicos, y aquí entra en juego el Derecho Registral, que siendo un instrumento que nos brinda seguridad jurídica a través de la publicidad registral, reducirá la incertidumbre jurídica tanto de los contratantes como de los terceros adquirentes de buena fe.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. El Contrato

El contrato es un acuerdo entre dos partes con contenido patrimonial. El contrato debe especificar claramente las partes involucradas en este acto, que es una manifestación solemne de voluntad que tiene como objetivo establecer, regular, modificar o extinguir una relación legal entre las partes.

En pocas palabras, un contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas que están relacionadas por intereses patrimoniales y que tiene como objetivo establecer, regular, modificar o extinguir obligaciones entre ellas.

En nuestro sistema legal, se puede afirmar que el contrato surge cuando una o varias partes acuerdan adquirir una obligación de brindar alguna prestación o servicio, estableciendo pactos entre ellas, siempre y cuando estos pactos no sean contravenidos a la moral, el orden público o las leyes que regulan nuestra sociedad.

2.2.2. Contratos preparatorios

2.2.2.1. Generalidades

Los contratantes pueden no querer o no poder firmar el contrato en un momento determinado debido a consideraciones de hecho o de derecho; sin embargo, a pesar de eso, quieren asegurarse de que lo harán en el futuro. Los contratantes pueden obtener este interés, que será para el futuro, mediante la firma de un contrato preparatorio en el presente, según lo establecido en el Código Civil.

Desde la perspectiva del Código Civil, es indiscutible que la celebración del contrato definitivo se garantiza mediante la preparación de otro contrato. En consecuencia, no es posible cuestionar la factibilidad de tal preparación, ni la naturaleza contractual del acto jurídico que la elabora, según el Código Civil.

El Código abrogado también permitió la posibilidad de preparar la celebración de un contrato. Sin embargo, solo se abordó esta posibilidad en el régimen de compraventa, según lo establecido en sus artículos 1392 y 1393.

A diferencia del abrogado, el Código Civil actual aborda el tema del régimen general de los contratos, entendiendo que los contratos preparatorios pueden establecerse con el fin de preparar la celebración de cualquier contrato final. Sin embargo, al hacerlo, solo regula dos contratos preparatorios comunes: el contrato de opción y el compromiso de contratar. No hemos encontrado una definición precisa de lo que el Código entiende por contratos preparatorios, lo cual es fundamentalmente prescindible. Tampoco hemos encontrado un marco general que sea aplicable tanto a los contratos típicos que el Código trata como a los contratos preparatorios atípicos que las partes pueden firmar en virtud de su libertad de estipulación. Sin embargo, a pesar de estas

deficiencias, se puede afirmar que el sistema de contratos preparatorios comunes en el Código Civil se refiere a acuerdos que preparan la ejecución de los contratos definitivos.

Para aquellos que no pueden o no quieren firmar un contrato definitivo en un momento determinado, pueden firmar un contrato preparatorio en el futuro. Parece que el régimen de estos contratos comunes no tiene un mayor fondo común que el reseñado. Se puede garantizar que el contrato definitivo se cumpla en el futuro, ya sea obligando a ambas partes a hacerlo (como en un contrato de compromiso), obligando a una o ambas partes a hacerlo (como en un contrato de opción), o de cualquier otra manera que las partes acuerden. Es evidente que, a pesar de ser tipos comunes de contratos preparatorios en el Código Civil, el compromiso de contratar y el contrato de opción tienen efectos jurídicos muy distintos, ya que son obligatorios uno y vinculantes el otro. Por lo tanto, la relación entre el preparatorio y el definitivo es muy diferente en ambos casos.

Por último, pero no menos importante, las partes pueden ejercer el interés protegido en el contrato preparatorio, que es garantizar la ejecución del contrato definitivo con efectos predeterminados, utilizando otras figuras jurídicas. Por ejemplo, pueden hacerlo formulando una oferta con una duración determinada o celebrando el contrato definitivo con una suspensión de sus efectos por un plazo determinado. Como resultado, el contrato preparatorio no es necesario, pero los contratantes pueden tenerlo a su disposición y utilizarlo de manera preferida. Además, aunque el Código Civil no incluya esta disposición, las partes pueden firmar un contrato preparatorio de manera legal utilizando su libertad constitucional de elección.

En nuestra doctrina, se utilizan diversas palabras para referirse al contrato preparatorio, como el contrato preliminar, la promesa de contrato, el antecrtrato y el precrtrato, entre otras,

que en última instancia tienen como objetivo unir a las partes del contrato para firmar un contrato definitivo.

2.2.2.2. Concepto

El contrato preparatorio se define como un contrato típico, autónomo, provisional y de ejecución diferida destinado a garantizar la ejecución de otro contrato previamente determinado y querido por las partes, que en un momento dado no se puede o no quiere realizar debido a diversas circunstancias (capacidad económica de las partes, razones territoriales, entre otras). Las partes acuerdan postergar la ejecución de otro contrato definitivo para un momento posterior. (Cavero Flores, 2016)

Lo mencionado en el párrafo anterior es relevante para las características de cualquier contrato preparatorio, por lo que es crucial establecer sus conceptos para comprender correctamente la definición:

- (Arias Schreiber Pezet, 2006, pág. 48) señala que el contrato es típico "cuando está regido por una disciplina legal determinada".
- (De la Puente y La Valle, 2003) afirma que el contrato es autónomo "en el sentido de que se mantiene distinto del contrato definitivo y se caracteriza por fijar previamente el contenido de este contrato, sin perder su propia identidad". (p. 167)
- (Misari Argandoña, 2013) Al hablar sobre las características de los contratos preparatorios, afirma que: "El contrato preparatorio es temporal porque está sujeto a un plazo acordado por las partes (en el caso del Compromiso de Contratar) o otorgado por el ofertante (en el caso del Contrato de Opción)...." El contrato preparatorio es de ejecución diferida porque establece obligaciones con prestaciones para

un futuro, que se mejoran con la celebración del contrato definitivo. (pp. 22-23)

2.2.2.3. Diferencias entre los contratos preparatorios típicos

Según la definición anterior, el Código Civil actual establece dos (02) modalidades de contratos preparatorios que podemos distinguir y diferenciar a través de ciertos aspectos contractuales. A continuación, se muestra un cuadro detallado del autor (Cavero Flores, 2016) que detalla las diferencias mencionadas:

Tabla N° 1: Diferencias entre los contratos preparatorios típicos:

	COMPROMISO DE CONTRATAR	CONTRATO DE OPCIÓN
OBLIGACIÓN	Ambas partes están obligadas a firmar un acuerdo definitivo en el futuro. (Arias Schreiber Pezet, 2006, pág. 162) Según él, es posible que la prestación sea unilateral, es decir, que las partes puedan acordar que solo una de ellas esté obligada a celebrar el contrato definitivo en el futuro, debido al principio de autonomía de la voluntad.	El concedente de la opción (o ambas partes) ofrece irrevocablemente a otra parte un contrato que se compromete a mantenerlo durante un cierto tiempo. El optante acepta el compromiso de mantenerlo, pero tiene el derecho de decidir si aceptarlo o no dentro del plazo de la oferta.
FORMA	Puede ser por escritura pública o por un contrato privado.	Puede ser a través de un contrato privado. Para inscribirse en RRPP, sin embargo, debe hacerse por escritura pública.
CONTENIDO	Debe incluir al menos los elementos clave del contrato final (las partes, el propósito, el precio y/o el plazo), pero las partes pueden establecer todos los elementos clave y secundarios de manera independiente.	Debe incluir todos los términos del contrato final.
PLAZO MÁXIMO	El contrato tiene una duración máxima de un (1) año y puede renovarse por un (1) año más.	El contrato tiene una duración máxima de un (1) año y puede renovarse por un (1) año más.
INCUMPLIMIENTO DE UNA DE LAS PARTES	1.- Exigir la celebración del contrato judicialmente. 2.- La solicitud anula el compromiso de contratación. En cualquiera de los casos, se puede solicitar una compensación.	Es imposible pedir judicialmente que la oferta se acepte.
INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS	Es imposible registrarse en los registros públicos.	Si la inscripción en los registros públicos es factible (numeral 2 del artículo 2019 del Código Civil).

Fuente: Elaboración del autor (Cavero Flores, 2016).

El precontrato, el contrato preliminar, el antecontrato, el contrato de contratación, etc. son nombres que este concepto recibe en la doctrina. Al principio, fue aceptada por la Comisión Revisora del Código Civil con el nombre de promesa de contratar, pero finalmente se renombró como compromiso de contratar en su primer proyecto.

2.2.3. Compromiso de contratar

2.2.3.1. Generalidades

La utilización de este tipo de contrato preparatorio es una herramienta muy efectiva que nos permite llevar a cabo una negociación entre dos partes: la primera se compromete a vender el bien y la otra parte a disponerlo en un futuro. Este tipo de contrato se utiliza debido a que no se puede realizar una compraventa inmediata del bien, por lo que las partes se comprometen a vender el bien en un futuro.

Los artículos 1414 al 1418 del Código Civil regulan la promesa de contratar y las definen como un contrato obligacional entre las partes. Este tipo de acuerdo debe incluir elementos clave para el contrato final, y debe ser firmado con la formalidad requerida por la norma. De acuerdo con Puente (1996), los contratos preparatorios también se conocen como ante-contratos, contratos de una promesa de celebración en el futuro o contratos preliminares. (p.50).

El contrato de compromiso es un acuerdo de voluntades en el que las partes se comprometen a firmar un contrato definitivo con efectos legales en el futuro. El autor (Oviedo, 2003) nos informa que:

El prometido comprador y el prometido vendedor son partes del contrato prometido, que es un contrato de compraventa. En resumen, son aquellos que se obligarán mediante el contrato que

se celebrará para cumplir con la obligación de hacer que surge del contrato de promesa, que, como ya hemos mencionado, es la celebración del contrato prometido. (p. 622).

Según las explicaciones anteriores, se podría inferir que el propósito de firmar un contrato preparativo es el compromiso de firmar un contrato definitivo, en el que su elemento esencial es la obligación de dar o hacer, el mismo que se debe cumplir de forma obligatoria cuando una de las partes involucradas en este acto jurídico exprese su aceptación en la celebración de un contrato definitivo después de haber considerado la oferta ofrecida por la otra parte.

2.2.3.2. Elementos

Según el artículo 1415 del Código Civil, el contrato previo al compromiso de contratar debe incluir los elementos esenciales del contrato final que se firmará posteriormente. En otras palabras, en un contrato de compraventa de bienes raíces, se debe especificar el precio, el método de pago y el bien que se transferirá en un contrato final. El artículo 1425 establece que los contratos preparatorios son nulos si no se firmaron de acuerdo con la ley para un contrato definitivo, lo que permite la nulidad. Por lo tanto, el contrato debe cumplir con todas las formalidades establecidas por la ley.

Según Bolaños, uno de los requisitos cruciales para este tipo de contratos es la capacidad de las partes para su ejecución. Esto significa que las partes deben ser capaces de llevar a cabo el contrato. Para la firma del contrato definitivo, también debe ser idéntica.

El artículo 1416 del Código Civil establece que el plazo para la conclusión del contrato debe ser fijo o determinable, y si no hay una cláusula que lo especifique, se puede inferir que el plazo

máximo para la conclusión del contrato definitivo no debe exceder mayo a 1 (un) año. Para evitar que los contratos preparatorios se extiendan demasiado y desmotiven a las partes, el legislador responsable de estos contratos tuvo un buen criterio al establecer un plazo máximo para su celebración.

El artículo 1417 del código civil peruano establece que el compromiso de contratar puede renovarse una vez que se haya cumplido el plazo establecido, y también se puede renovar por un período máximo establecido en el artículo 1416 del mismo cuerpo legal.

De acuerdo con el artículo 1418 del Código Civil (2018), la negativa injustificada del obligado a realizar el contrato definitivo resultará en una sanción, que a su vez otorgará a la otra parte involucrada la opción de hacer respetar el derecho adquirido. Estas alternativas se detallarán de la siguiente manera:

- a. El afectado por la negativa a firmar el contrato definitivo puede demandar que cumpla con su obligación de firmar el contrato.
- b. Solicitar la anulación del contrato previo.

En cualquiera de los dos casos mencionados anteriormente, una de las partes dispuestas a firmar el contrato definitivo será responsable de reparar los daños.

2.2.3.3. Estructura

Un contrato es la primera idea que cabe destacar sobre su concepción: el compromiso de contratar. Además de la expresión "compromiso" utilizada por el texto para referirse a la figura, el contenido de esta no puede ser otro que el del acuerdo de partes que produce efectos patrimoniales, ya que se trata de una de las especies de contratos preparatorios. Cualquiera que sea su nombre, es un contrato.

El consentimiento, la capacidad, el objeto, la causa y la forma deben cumplirse para que el compromiso de contratar sea válido, lo mismo que para cualquier otro contrato.

El consentimiento es la manifestación de la voluntad de dos o más partes de preparar un contrato definitivo a través de este contrato. Es importante señalar que, en este caso, se requiere la participación de todas las partes involucradas en el proceso de preparación, sin importar la cantidad de ellas que participarán en el contrato final. En caso contrario, la obligación de contratar no podría cumplir con su propósito: garantizar la firma del contrato definitivo.

Los contratantes en el compromiso de contratar han de ser sujetos con plena capacidad de obrar. Esta capacidad debe ser similar a la exigida para celebrar el contrato definitivo. No obstante, a nuestra opinión, no es factible que las personas con una capacidad de ejercicio limitada, tal como se establece en el artículo 1358 del Código Civil, puedan firmar un contrato preparatorio, aunque tengan la capacidad de firmar un contrato definitivo. La excepción de esta norma que permite la actuación de estas personas solo se aplica a los contratos definitivos relacionados con las necesidades ordinarias de la vida diaria. Los llamados "contratos pequeños" no requieren preparación.

El propósito es establecer una relación obligatoria específica entre las partes. Por lo tanto, mediante el compromiso de contratar, los actores buscan establecer una relación obligatoria, cuya esencia analizaremos más adelante, que obligue a todos a firmar un contrato definitivo. El compromiso de contratar es un contrato con efectos obligacionales, a diferencia del contrato de opción. Como resultado, las partes involucradas en el compromiso de contratar se ven obligadas a colaborar para que se pueda firmar el contrato final.

La causa está dada por el propósito legítimo que persiguen los contratantes al preparar un contrato definitivo determinado. Este último es indudablemente permitido.

Y la forma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1425 del Código Civil, dependerá del contrato final. La validez del compromiso de contratar estará supeditada a la adopción de una solemnidad similar si el contrato definitivo debe adoptar una forma determinada para su celebración válida. Por otro lado, si el contrato final es libre, el contrato previo también lo será.

Desde el punto de vista estructural, el compromiso de contratar es un contrato plurilateral, un acto jurídico que se forma válidamente cuando, como en el caso de cualquier otro contrato, se cumplen los cinco requisitos mencionados. No obstante, es importante mencionar que, además de los requisitos de validez, la estructura del compromiso de contratar se compone de dos elementos esenciales: el contenido y el plazo, los cuales se discutirán en los artículos correspondientes.

2.2.3.4. La función del compromiso de contratar

Como mencionamos al mencionar su propósito, el compromiso de contratar tiene efectos legales desde una perspectiva funcional, como se indica en el texto. A diferencia del contrato de opción, la relación jurídica patrimonial establecida por el compromiso de contratar es de naturaleza obligacional. Cuando se lleva a cabo, todos los contratantes están obligados a llegar a un acuerdo en el futuro para formar el contrato definitivo. En resumen, están obligados a colaborar para lograr el definitivo.

Tanto el contrato como el contrato definitivo son actos jurídicos que tienen consecuencias patrimoniales. Por lo tanto, la celebración válida es el resultado del cumplimiento satisfactorio de los cinco requisitos de validez. Para que el contrato definitivo sea

válido, todas las partes involucradas en el compromiso de contratar deben trabajar juntas para cumplir con estos cinco requisitos.

La colaboración de los obligados en la formación del consentimiento es particularmente importante. A pesar de que no es el único requisito de validez por el que se puede exigir su cooperación, este es el que permite examinar con mayor claridad la clase de prestación que los obligados asumen.

Sabemos que la oferta y la aceptación forman el consentimiento. El compromiso de contratar obliga a las partes a llegar a un acuerdo para firmar el contrato definitivo, lo que requerirá tanto la declaración de oferta como la aceptación.

Ahora bien, la declaración de oferta es el documento que inicia el proceso de formación del consentimiento en el contrato definitivo y hace que la prestación a la que se han obligado los contratantes se ejecute. La declaración de oferta no se emite para realizar una prestación debida, sino para cumplir con un requisito que permite al contratante que se ha convertido en oferente exigir el deber de cooperación al que se ha obligado el otro u otros.

Si existe un proceso de formación del consentimiento, que implica la declaración de oferta, la cooperación debida por los deudores es efectiva. Por lo tanto, la oferta se produce cuando el contratante se libera del compromiso de contratar y se dispone a exigir al otro u otros que cumplan con el deber de cooperación. Como resultado, desde la perspectiva de la formación del consentimiento, la prestación a la que se obligan los contratantes de un compromiso de contratar es aceptar una oferta para celebrar el contrato definitivo; es decir, se obligan a ejecutar una prestación.

Por lo tanto, el compromiso de contratar crea una relación obligada en la que todas las partes del contrato se comprometen a cumplir una obligación con la prestación de hacerla. El deber de cooperación que crea el compromiso de contratar siempre importa ejecutar una prestación de hacer, ya que se ha eliminado la clase

de contratos reales. Esto se aplica no solo a la obligación de aceptar una oferta para permitir la formación del consentimiento, sino también a la colaboración en el cumplimiento de otros requisitos del contrato, como el otorgamiento de la solemnidad.

2.2.3.5. La relación obligatoria creada por el compromiso de contratar

Ya hemos observado que la oferta es el resultado de un acto de libertad; si la formula no lo hace en ejecución de una prestación debida, entonces no es oferta. Además, no es necesario exigir la formulación de la oferta, ya que los participantes en el compromiso de contratar están obligados a colaborar para llevar a cabo el contrato final, y si no hay oferta, no se necesita la colaboración necesaria.

La aceptación tampoco es una prestación si la oferta no es una contraprestación.

La afirmación anterior nos permite comenzar a examinar la naturaleza de la relación obligatoria que crea el compromiso de contratación. En este sentido, es importante señalar que todos los participantes en el contrato están obligados a cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato final. Por lo tanto, desde esta perspectiva, no se puede considerar esta relación necesaria como una que ofrece algo de manera unilateral. Es evidente que los contratantes no tienen restricciones legales para preparar un contrato definitivo, con la única obligación de uno de ellos a colaborar. Pero el contrato preparatorio que establece una relación obligatoria con una prestación unilateral no es un compromiso de contratar de acuerdo con el régimen establecido por este artículo. Se trata de un contrato de preparación único que, por similitudes, seguiría las normas del compromiso de contratación.

No existe una relación obligatoria basada en el compromiso de contratar que tenga prestaciones recíprocas. En un contrato con

prestaciones recíprocas, la parte que ejecuta la prestación lo hace a cambio de la prestación recibida de la otra parte por haberlo acordado así. Y es verdad que tanto la retribución como la compensación son necesarias.

No es posible encontrar una contraprestación en el caso de una relación obligatoria creada por el compromiso de contratar. El deber de aceptación no se considera como tal, ya que no es necesario ejecutar esta prestación porque se ha recibido o porque se vaya a recibir otra prestación a cambio. Habiendo iniciado el proceso de formación del contrato definitivo sin restricciones, se debe la prestación de aceptar.

Todos los contratantes están obligados a cooperar y aceptar la oferta, lo que significa que la cooperación es necesaria sin recibir nada a cambio. Por lo tanto, la relación obligatoria creada por el compromiso de contratar tiene beneficios plurilaterales independientes. Como resultado, cumplen con el compromiso de contratar todas las consecuencias de los contratos con prestaciones plurilaterales autónomas, como los mencionados en el artículo 1434 del Código Civil.

Es necesario hacer una precisión sobre la obligatoriedad de la prestación para todos los contratantes. En el momento de firmar un contrato, todos están obligados a colaborar para firmar el contrato final y a aceptar cualquier oferta que se les haga. A pesar de que la oferta no importe realizar una conducta de pago, la parte que se dispone a exigir el cumplimiento de la obligación contraída, formulando la oferta, se libera de su deuda porque ya no se necesita su cooperación. Los destinatarios de la oferta quedan, por lo tanto, obligados a colaborar. Sin embargo, existe la posibilidad de que se haga una oferta alternativa legalmente válida, en la que el oferente inicial deberá aceptar.

2.2.3.6. El compromiso y el contrato definitivo

El contrato definitivo y el compromiso de contratar son contratos distintos. Entre ellos no existe una relación de accesoriedad. Además, el primero no es una etapa previa a la formación del segundo, y no es un requisito de eficacia del primero. Por lo tanto, cada uno tiene su propio proceso contractual.

Como individuos autónomos, sus defectos no se transmiten entre sí. Por ejemplo, la nulidad o anulabilidad de un compromiso de contratar no significa que el contrato definitivo sea nulo o anulable. También viceversa.

Sin embargo, en vía de cumplimiento del compromiso de contratar, se celebra el contrato definitivo. Sin afectar su independencia, deben comunicar este hecho.

La naturaleza del contrato definitivo, aunque un hecho futuro en el momento de la estipulación del contrato, determinará diversos elementos de este primero, el contenido. Como se verá en el comentario al artículo siguiente, la celebración del compromiso de contratar requiere un contenido específico, que se proporciona mediante la fijación de los elementos esenciales del contrato definitivo. Sin embargo, en el caso de la forma, según lo establecido por el artículo 1425 del Código Civil, el compromiso de contratar debe ser idéntico al contrato definitivo. En cuanto a la habilidad para actuar, solo aquellos capaces de firmar el acuerdo final y obligarse a hacerlo pueden hacerlo.

La comunicación del compromiso de contratar en relación con el contrato final es aún más poderosa. El contrato definitivo se celebra en cumplimiento de una obligación, a diferencia de cualquier otro contrato. Por lo tanto, su celebración no es un acto de libertad. Los contratantes del contrato definitivo lo celebran porque están obligados a hacerlo, y esta obligación surge del

compromiso de contratar. Esto, con la excepción del oferente que mencionamos en el acápite anterior.

No obstante, el hecho de que el contrato final sea el resultado de la ejecución de una obligación o pago en lugar de la libertad no impide que sea el resultado de la autorregulación de los contratantes y la autonomía privada, como lo es en cualquier contrato. Este poder no se puede identificar de manera aislada como el contrato definitivo; debe ser considerado como parte del compromiso de contratar. Desde esta perspectiva, el contrato definitivo es obligatorio porque los contratantes lo han decidido libremente.

2.2.3.7. El compromiso como acto inscribible

Salvo los contratos de arrendamiento y opción conforme derivados del Código Civil, específicamente en los artículos 1670, 2019 numeral 2 y 2023, los contratos obligacionales no están incluidos en nuestra legislación. La exposición de motivos del Código Civil mencionado anteriormente es la fuente principal de esta regulación. Este capítulo discutirá los fallos del Tribunal Registral, los efectos negativos de la exclusión del compromiso de contratar como acto inscribible, los fundamentos que determinan su carácter inscribible y el desarrollo reglamentario para su regulación.

Jurisprudencia registral

El Tribunal Registral, la autoridad máxima en el registro, ha expresado claramente que el compromiso de contratar no puede ser registrado debido a que, según las normas actuales, no es un acto inscribible y en otras ocasiones se hace referencia a su naturaleza obligacional. Veamos esto:

- Sobre carácter no inscribible del compromiso de contratar:

En las Resoluciones N° 270-2016-SUNARP-TR-A de 05/05/2016, N° 394-2016-SUNARP-TR-L de 22/02/2016 y N° 046-2016-SUNARP-TRA de 26/01/201670 se reproduce la siguiente sumilla:

“El derecho real del predio no se transfiere ni modifica mediante el compromiso de contratar, y dado que no se considera un acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, como si lo fuera un contrato de opción, no constituye un acto inscribible”.

Se demuestra de esta manera que el único obstáculo insalvable para impedir el acceso al Registro del compromiso de contratar es la decisión del legislador de no otorgarle el estatus de inscribible, al igual que sucede con el contrato de opción. La segunda instancia analiza los actos inscribibles y, aunque no se encuentre en el catálogo del artículo 2019, es conveniente denegar la inscripción sin dejar de especificar que tanto el compromiso como la opción son obligacionales. Véase también la Resolución N° 683-2011-SUNARP-TR-A de fecha 18- 11-2011:

“El contrato preparatorio no es un acto registrable en el Registro de Predios, por lo que se debe tacharlo sustancialmente”.

Sobre el contenido obligacional del compromiso de contratar:

Las siguientes decisiones mencionan la naturaleza obligatoria del compromiso de contratar:

En las Resoluciones N° 1003-2012-SUNARP-TR-L de fecha 13-07- 2012 y N° 672-2011-SUNARP-TR-A de fecha 15-11-201177, se señaló:

“Mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica ningún derecho real del predio (...)”.

Resolución N° 304-2011-SUNARP-TR-A de 5/17/2011:

El objetivo del compromiso de contratar es establecer una relación vinculante en la que las partes están obligadas a hacer lo necesario para firmar un contrato adicional que se considera definitivo en el futuro. Esto crea una relación jurídica obligacional de carácter patrimonial entre ellas. Por lo tanto, el contrato preliminar es temporal, ya que la conexión legal establecida desaparece con la firma del contrato definitivo.

En los fallos mencionados, el Tribunal Registral sostiene que los actos inscribibles son reales y se rigen por el numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil. Sin embargo, es importante recordar que, aunque generalmente solo se permite el acceso al Registro para actos que constituyen derechos reales, algunas excepciones incluyen la inscripción de contratos obligacionales. En consecuencia, basarse únicamente en la regla general sin considerar la regla excepcional es una argumentación sesgada sobre los actos susceptibles de inscripción, ya que se debe considerar la importancia de su publicidad y la función económica social que puede desempeñar.

2.2.4. Registros Públicos

La SUNARP es un organismo encargado del derecho público que tiene un régimen autónomo en el sector judicial, el poder judicial. Su principal función es establecer normas técnicas en relación con los registros, así como organizar, planificar y supervisar los actos inscribibles y luego publicarlos.

En relación a la idea proporcionada por la SUNARP y su papel en nuestra legislación, surge la pregunta de por qué la promesa de contratar no es accesible, ya que, en nuestra legislación, los contratos obligacionales, los contratos de opción y los contratos de arrendamiento son considerados como actos inscribibles según lo establecido en el artículo 2019 del Código Civil.

El organismo responsable de la publicidad registral tiene la autoridad para publicar el contrato de opción, que indica que el terreno está en negociación entre las partes involucradas. Esta publicidad informa a terceros que el terreno está en negociación y respeta la relación comercial establecida en el contrato de opción. (Guevara, 2014)

En consecuencia, si el compromiso de contratar fuera considerado un acto inscribible, tendría los mismos efectos, ya que proporcionaría seguridad jurídica ante terceros, ya que no podría realizar ningún contrato o negocio legal con el acreedor, con respecto al bien contenido en la promesa, ya que la confianza del tercero se vería afectada porque la promesa de contratación se registraría en registros públicos.

2.2.4.1. Principios registrales

El derecho registral se basa en estos principios, los cuales son los órganos que dictan las normas relacionadas con el registro. Estos principios tienen como objetivo establecer un marco de principios que permita al legislador expresarse sin afectar los derechos de las personas administradas.

El Código Civil de 1984 establece estos principios en el Libro IX bajo el título de Registros Públicos. El autor García divide estos principios en dos ramas: la primera se enfoca en los principios que se establecen antes de la inscripción de un acto jurídico, y la segunda se enfoca en los efectos que tiene al momento de la inscripción del acto jurídico.

a) P. de publicidad

De acuerdo con el artículo 2012 de nuestro Código Civil, este principio permite que cualquier persona consulte la Sunarp para obtener información e historial sobre el bien que se compra, lo que invalida la buena fe del tercero alegando no

tener conocimiento de ningún gravamen o contrato relacionado con el bien.

Este principio establece el propósito fundamental del registro público, que es la publicidad, protegiendo y asegurando legalmente un contrato con contenido patrimonial. Este Registro tiene como objetivo proporcionar información relevante sobre un bien específico, dando a una persona una idea del estado del bien que desea adquirir.

b) P. de legitimación

Según este principio, se cree que la información proporcionada por los registros públicos es precisa y completa, y la legitimación se considera como el medio de prueba que posee el titular, lo que permite al contradictor demostrar lo contrario de lo que se indica en los registros.

De acuerdo con la última modificación de nuestro Código Civil de 1984, uno de los cambios más importantes es la cancelación del asiento por parte de la administración cuando se prueba la falsificación de documentos o la suplantación de identidad.

De acuerdo con el artículo 2013 de nuestro Código Civil de 1984, se presume que el contenido del asiento proporcionado por Sunarp es auténtico, y se establece que la administración puede cancelar el asiento si se demuestra que hay documento falso o una suplantación de identidad.

c) P. de buena fe pública

Según el autor (Gonzales, 2004), este principio es uno de los más importantes en los Registros Públicos porque protege los contratos inscritos que se refieren a un bien específico.

El principio de fe pública es uno de los principios más importantes que protegen el tráfico jurídico de nuestro país. Según este principio, un tercero que actúa de buena fe al adquirir un bien a título oneroso será protegido registrando su derecho.

El artículo 2014 del Código Civil regulará este principio. En el expediente N° 673-2003-AA/TC, el Tribunal Constitucional define la fe pública como aquel derecho que ha sido adquirido de manera válida, cumpliendo con su inscripción imponible en un registro pecuniario por la sesión del derecho, la buena fe del adquirente y el registro de inscripción del derecho a su favor.

d) P. de prioridad

De acuerdo con el principio de prioridad, las anotaciones se realizan en un orden estricto de ingreso al Libro Diario, lo que establece la máxima prioridad en el tiempo y en el derecho.

La prioridad preferente y excluyente se distinguen en el Registro. El orden en que ingresan los títulos determina la prioridad preferente. Orden que determina el rango de las hipotecas, por ejemplo. La prioridad preferente se concretiza en títulos compatibles, que no se excluyen entre sí y pueden convivir en armonía en la partida registral. El efecto de tipo de prioridad es únicamente para preferir el rango del acreedor. Salvo en casos especiales como el bloqueo registral o la anotación preventiva de inicio de trato directo, y otros casos similares, la prioridad ganada otorga preferencia a quien accedió primero al Registro y se determina por la fecha del asiento de presentación retrotrayendo los efectos a esa fecha.

La prioridad preferente y excluyente se distinguen en el Registro. El orden en que ingresan los títulos determina la

prioridad preferente. Orden que determina el rango de las hipotecas, por ejemplo. La prioridad preferente se concretiza en títulos compatibles, que no se excluyen entre sí y pueden convivir en armonía en la partida registral. El efecto de tipo de prioridad es únicamente para preferir el rango del acreedor. Salvo en casos especiales como el bloqueo registral o la anotación preventiva de inicio de trato directo, y otros casos similares, la prioridad ganada otorga preferencia a quien accedió primero al Registro y se determina por la fecha del asiento de presentación retrotrayendo los efectos a esa fecha.

De esta manera, se produce el cierre registral de la partida para este último. Esto es lo que sucede cuando el transferente del título inscrito no puede registrar otro acto de transferencia otorgado por el transferente del título inscrito, aunque este último sea de fecha anterior.

e) P. de oponibilidad

El artículo 2022 del Código Civil establece: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es necesario que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone". Las disposiciones del derecho común se aplican cuando se trata de derechos distintos.

Los sistemas registrales no constitutivos utilizan la oponibilidad registral para proteger al acreedor, no para imponer el derecho a todos. El sucedáneo directo de la publicidad registral es la oponibilidad, donde la sola inscripción permite oponer derechos o excluir derechos de quienes no gozan de la apariencia que brinda el Registro. Por lo tanto, la publicidad aquí despliega sus efectos sustantivos otorgando a quien inscriba su derecho una supracategoría de

protección, volviendo incluso ineficaces los actos o derechos no inscritos.

2.2.4.2. Registro de predios

Según el artículo 2 del reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el Registro de Predios es un registro jurídico que forma parte del Registro de Propiedad Inmueble y en él se inscriben los actos y derechos contenidos en el artículo 2019 del Código Civil, así como las normas administrativas y especiales.

Tiene un papel fundamental en el crecimiento del mercado peruano y en la capitalización de la riqueza, siendo uno de los principales medios de oponibilidad de derechos sobre bienes raíces.

a. Técnica Registral.

El Registro de Predios emplea la técnica del folio real, que consiste en abrir una partida registral por cada predio en la que se extienden todas las inscripciones en el rubro correspondiente, tal como se establece en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Esta estrategia es característica de los sistemas que se organizan en función del propósito del derecho. El Folio Real es un sistema registral que permite el registro o inscripción de bienes inmuebles y sus cambios a través de asientos sucesivos que unen el historial jurídico de los bienes en un solo formato. Según este sistema, cada propiedad tiene una ficha en la que se deben registrar los asientos creados por los documentos que se presenten formalmente para su inscripción, de manera cronológica.

El papel real permite organizar todos los asientos relacionados con un mismo edificio, lo que facilita el cumplimiento del principio de publicidad registral y garantiza

la existencia de lo inscrito sobre lo no inscrito. Al principio se utilizaba una hoja o ficha en la que se transcribían manuscritamente las características de los bienes raíces y se ordenaban las operaciones posteriores. De ahí surge la denominación de "Folio Real", un folio en el que se registran los derechos reales. El dispositivo se ha modernizado en consonancia con los avances tecnológicos. En la actualidad, no solo se registran los bienes, sino que también se realizan anotaciones automáticas en el Folio Real electrónico mediante programas específicos. La simple presentación de un documento que tenga un impacto en un inmueble ya registrado, genera anotaciones automáticas en el Folio Real, lo que garantiza la protección y seguridad de la inscripción.

La ventaja de estos sistemas es que cualquier tercero que quiera ser identificado como dueño del edificio debe tener un título traslativo de dominio otorgado por el titular registral, de lo contrario, la adquisición realizada por alguien que no aparece como dueño en el registro será rechazada preliminarmente.

Se distingue por la inscripción, que significa que los documentos no se transcriben en su totalidad, sino que se extrae solo lo más importante o importante para conformar los registros. Los registros se realizan de manera consecutiva o cronológica para formar el registro legal del bien. Este método garantiza el principio de publicidad porque la historia jurídica del bien se encuentra en un solo formato, lo que facilita y hace accesible a los usuarios la información sobre cualquier bien.

b. Actos inscribibles.

El término "actos inscribibles en el Registro de Predios" se refiere a los derechos o actos jurídicos que pueden ser

inscritos o anotados en el registro debido a su importancia para la publicidad del predio.

Los actos incluidos en el artículo 2019 del Código Civil son inscribibles. En general, los derechos reales solo pueden ser constituidos, creados, modificados o extinguidos por actos inscribibles. Sin embargo, los derechos obligacionales, como el arrendamiento y el contrato de opción, y los actos modales, como el pacto de retroventa, pueden ser inscribibles, la reserva de dominio, los contratos sujetos a condición o plazo, los mandatos judiciales y los actos con calidad de cosa juzgada.

2.2.4.3. Efectos negativos del carácter no inscribible

- A diferencia del contrato de opción, el compromiso de contratar no se registra. La posibilidad de brindar protección legal al contrato de compromiso de contratar a través de la inscripción se ve limitada por esta opción legislativa.
- El compromiso de contratar no tiene los privilegios de los actos o derechos inscritos, como la legitimación del asiento por el cual se presupone que las inscripciones de los actos o derechos publicitados son válidas y ciertas, la prioridad sobre los actos o derechos inscritos posteriores, la preferencia sobre los derechos personales o reales posteriores y la inoponibilidad de terceros debido a la clandestinidad del contrato. La falta de acceso al registro hace que el contrato de compromiso de contratación sea relegado a otras figuras contractuales, lo que reduce su valor en el comercio inmobiliario.
- El método de ejecución forzada no es adecuado, ya que es posible que durante el extenso proceso judicial el bien haya sido transferido a terceros y no se pueda registrar el bien a

pesar de la firma del contrato definitivo. No se satisface a la parte ganadora, ya que incluso si gana en juicio, no podrá poseer el bien, lo que la obliga a buscar una indemnización por daños y perjuicios, una solución que no siempre es adecuada.

- El compromiso de contratar no se registra, lo que lo mantiene oculto y no representa una carga para los terceros adquirentes, quienes pueden ignorar el compromiso de contratar previo, aunque estén conscientes de ello. El sistema registral se basa en la apariencia, por lo que no se puede argumentar en contra de esto. GOMEZ sostiene que "el problema que se presenta aquí es que al no ser susceptible de inscripción en el Registro Público de Propiedad no surte efectos contra terceros de buena fe adquirentes a título oneroso".
- La defraudación en la contratación aumenta cuando se oculta el compromiso de contratar, ya que esto reduce la capacidad de negociar sobre un mismo bien.

2.3. Marco jurídico

Artículo 1414° del Código Civil

Las partes están obligadas a firmar un contrato definitivo en el futuro como resultado del compromiso de contratar.

Artículo 1415° del Código Civil.

El compromiso de contratación debe, al menos, incluir los elementos esenciales del contrato final.

Artículo 1416° del Código Civil.

El plazo del compromiso de contratación debe ser específico o específico. En caso de no haber una fecha límite, este será de un año.

Artículo 1417° del Código Civil.

El compromiso de contratación puede ser renovado después de su vencimiento por un plazo no mayor que el establecido en el artículo 1416 y así sucesivamente.

Artículo 1418° del Código Civil.

La otra parte tiene el derecho a: Si el obligado se niega injustificadamente a celebrar el contrato definitivo, la otra parte tiene el derecho a:

1. Exigir judicialmente la celebración del contrato.
2. Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar.

En uno u otro caso, hay lugar a la indemnización de daños y perjuicios.

Artículo 1419° del Código Civil.

En un contrato de opción, una de las partes está vinculada a su decisión de firmar un contrato definitivo en el futuro, mientras que la otra parte tiene el derecho exclusivo de decidir si lo hace o no.

Artículo 1420° del Código Civil.

El pacto que permite que cualquiera de las partes ejerza indistintamente el contrato de opción recíproca es válido.

Artículo 1421° del Código Civil.

El pacto que permite al optante elegir a la persona con la que se establecerá el vínculo definitivo también es válido.

Artículo 1422° del Código Civil.

El contrato de opción debe incluir todas las partes y términos del contrato final.

Artículo 1423° del Código Civil.

El plazo del contrato de opción debe ser fijo o fijo. En caso de no haber una fecha límite, este será de un año.

Artículo 1424° del Código Civil.

Las partes tienen la opción de renovarla por un plazo no mayor al máximo establecido en el artículo 1423 y así sucesivamente.

Artículo 1425° del Código Civil.

Si los contratos preparatorios no se formalizan de la misma manera que el contrato definitivo, son nulos.

Artículo 1426° del Código Civil.

En los casos en que dos prestaciones deben cumplirse al mismo tiempo, cada parte tiene derecho a suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la prestación o se garantice su cumplimiento.

Artículo 1427° del Código Civil.

Si después de la conclusión de un contrato con prestaciones recíprocas surge el riesgo de que la parte que debe cumplir en segundo lugar no pueda hacerlo, la parte que debe efectuar la prestación en primer lugar puede suspender su ejecución hasta que la parte que debe cumplir en segundo lugar satisfaga sus necesidades o garantice su cumplimiento.

Artículo 1428° del Código Civil.

En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes no cumple con su prestación, la otra parte puede solicitar que el contrato se cumpla o se resuelva, y en uno u otro caso, indemnizar daños y perjuicios.

2.4. Definición de Términos Básicos

Contrato.

El contrato, también conocido como convenio, es un acuerdo entre dos o más personas que tiene efectos legales. Las partes pueden establecer una relación legal, transmitir o crear derechos y obligaciones reales, cambiar una relación legal existente o, en última instancia, extinguir una relación legal.

Contrato definitivo.

El contrato definitivo es un acuerdo entre las partes que implementa el contrato preliminar con los efectos previstos para el contrato definitivo, al que pueden hacer cualquier modificación que deseen, ya sea legal u obligatoria.

Compromiso de contratar.

Cuando una o más partes se comprometen a firmar un contrato específico que es definitivo, es un acuerdo de voluntades que tiene como objetivo generar efectos legales en el futuro.

Registro de predios.

Siendo uno de los principales medios de oponibilidad de derechos sobre bienes raíces, juega un papel fundamental en el crecimiento del mercado peruano y en la capitalización de la riqueza.

CAPITULO III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

3.1. Descripción del Problema

Se sabe que los contratos generalmente tienen un impacto positivo en las actividades económicas y sociales de nuestra sociedad. Este resultado generalmente depende de las necesidades que desean obtener en una operación y del tipo de contrato que las partes pretenden firmar.

No obstante, es común que las partes involucradas en un contrato utilicen mal estas figuras legales, lo que puede llevar a interpretaciones incorrectas por parte de los expertos en derecho al distinguir entre un contrato preparatorio y un contrato definitivo.

En los artículos 1414° al 1418° del Código Civil de 1984 se establece la formalidad del contrato preparatorio para el compromiso de contratar, que se define como el juramento de las partes de poder celebrar un contrato definitivo en el futuro. Este contrato tiene efectos solo entre las partes y no puede ser oponible a terceros debido a su naturaleza obligacional y no tener efectos reales.

Es evidente que una de las formas de hacer efectiva la oponibilidad frente a terceros es la inscripción o anotación preventiva en el registro de predios, ya que el artículo 2022° del Código Civil lo regula cuando se trata de bienes inmuebles, Sin embargo, debido a la intención del legislador, solo se registran los actos mencionados en el artículo 2019 del código mencionado (por ser considerado como un acto preparatorio también) del compromiso de contratar, aunque no transmiten derechos reales de manera inmediata, su inclusión en los registros públicos está regulada como un contrato de opción.

No obstante, se niega la posibilidad de contratar al compromiso, lo que es preocupante ya que afecta negativamente a las partes, al interés negocial y a la figura contractual. Además, esto viola el principio de obligatoriedad contractual y la seguridad jurídica, lo que

resulta en inestabilidad contractual, la falta de utilidad de dicha figura y, sin duda, la falta de aceptación de las personas para someterse a contratar en base al compromiso de contratación.

Las anotaciones del compromiso de contratar no se inscriben en el aspecto registral, como se ha explicado en la sección teórica. Por lo tanto, se considera que contiene un acto no inscribible, tal como se establece en el artículo 42, literal b del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, situación que hace que el compromiso de contratar sea ineficaz porque, aunque está regulado en el Código Civil, no puede registrarse en el Registro.

3.2. Formulación del Problema

3.2.1. Problema General

¿Cuál es el fundamento o los fundamentos para que el compromiso de contratar sea un acto inscribible ante los Registros Públicos, en la ciudad de Iquitos en 2023?

3.2.2. Problemas Específicos

Problema Especifico 1.

¿El contrato de compromiso de contratar brinda seguridad jurídica al ser un acto no inscribible?

Problema Especifico 2.

¿Qué sucede si una de las partes se opone a celebrar el contrato definitivo después de haberse pactado el compromiso de contrato?

3.3. Objetivos

3.3.1. Objetivo General

Identificar el fundamento o los fundamentos para que el compromiso de contratar sea un acto inscribible ante los Registros Públicos en la ciudad de Iquitos en 2023.

3.3.2. Objetivos Específicos

Objetivo Especifico 1.

Determinar si el contrato de compromiso de contratar brinda seguridad jurídica al ser un acto no inscribible.

Objetivo Especifico 2.

Determinar lo que sucede si una de las partes se opone a celebrar el contrato definitivo después de haberse pactado el compromiso de contratar.

3.4. Justificación de la Investigación

Debido a que los compromisos de contratación no son actos inscribibles, buscamos un fundamento o varios fundamentos sólidos para resolver la falta de seguridad legal en su celebración.

Además, es importante destacar que el Tribunal Registral ha establecido en varias jurisprudencias que el compromiso de contratar no es un acto inscribible, lo que significa que negar su inscripción dañaría la seguridad registral de los usuarios. En tanto, el legislador debe justificar por qué no considera el compromiso de contratación un acto inscribible.

3.5. Hipótesis

3.5.1. Hipótesis General

El principal fundamento de que la legislación no considere al compromiso de contratar como un acto inscribible es porque el compromiso de formalizar la transferencia o cesión de la propiedad de un predio inscrito, no constituye una afectación de trascendencia real, razón por lo que no procede su inscripción en el Registro de Predios.

3.5.2. Hipótesis Específicas

Hipótesis Específica 1.

El contrato de compromiso de contratar no brinda seguridad jurídica, debido a que este no es un acto inscribible.

Hipótesis Específica 2.

La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho a Exigir judicialmente la celebración del contrato 2. Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar.

3.6. Variables

3.6.1. Identificación de las Variables

Variable Dependiente: Incorporación en el Registro de Predios.

Variable Independiente: Compromiso de contratar.

3.6.2. Definición Conceptual y Operacional de las Variables

Definición Conceptual

Incorporación en el Registro de Predios: La incorporación en el Registro de Predios es el acto mediante el cual se inscribe un bien inmueble en el registro público correspondiente, con el fin de establecer y reconocer legalmente la titularidad y los derechos de propiedad sobre dicho predio.

Compromiso de Contratar: El acuerdo en el que una o ambas partes se comprometen a firmar un contrato en el futuro se conoce como compromiso de contratar. Es una declaración de voluntad en la que las partes indican su intención de formalizar un contrato estableciendo los términos y condiciones fundamentales que lo regirán.

Definición Operacional de las Variables.

Incorporación en el Registro de Predios: Se establecerá cuales son los mecanismos de incorporar un predio a Registros Públicos.

Compromiso de Contratar: A través de nuestro objetivo de estudio podremos determinar cómo se establecerá ese compromiso de contrato.

3.6.3. Operacionalización de las Variables

Tabla N° 2: Operacionalización de Variables

Variable	Dimensión	Indicador
V.I. Compromiso de contratar	<ul style="list-style-type: none">- Ineficacia del contrato- Seguridad jurídica	<ul style="list-style-type: none">- Buena fe- Obligación contractual- Imposibilidad de inscripción en el registro de predios
V.D. Incorporación en el registro de predios	<ul style="list-style-type: none">- Derecho de propiedad- Principio de publicidad	<ul style="list-style-type: none">- Publicidad- Oponibilidad- Fe pública

CAPITULO IV: METODOLOGÍA

4.1. Tipo y Diseño de la Investigación

4.1.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación será cualitativo, ya que es aquella en la que los resultados producen análisis circunstanciales de los hechos dentro de un contexto citado, haciendo uso de técnicas de estadísticas para señalar las condiciones numéricas y vinculadas a la respuesta.

4.1.2. Diseño de investigación

El nivel de investigación es descriptivo, ya que se avoca a describir características y estudia las variables para resolver la problemática planteada y generar una lógica fáctica.

El diseño de la investigación es no experimental, ya que implica la utilización de fenómenos ya existentes, buscando las causas que las original y dar posibles soluciones.

4.2. Población y Muestra

4.2.1. Población

Para el presente estudio, la población es el Colegio de Abogados de Loreto, concedores del Derecho Civil y Registral.

4.2.2. Muestra

Como muestra tendremos a un total de 06 abogados del Colegio de Abogados de Loreto, especialistas en Derecho Civil y Registral.

4.3. Técnicas, Instrumentos y procedimientos de recolección de datos

4.3.1. Técnicas de Recolección de datos

4.3.1.1 El cuestionario

Baena (2017) establece que:

La persona interrogada a menudo lee y completa el cuestionario. Por lo tanto, es fundamental que las preguntas sean precisas y claras, es decir, que sean formuladas de tal manera que todos los sujetos interrogados las interpreten de manera uniforme. (p. 79).

4.3.1.2. Acopio de información

Dado que tenemos la legislación, la doctrina y los antecedentes, como trabajos o investigaciones anteriores, fue esencial recopilar información para así poder recopilar datos sobre el tema que estamos investigando.

4.3.1.3. Entrevista

El uso de esta estrategia de investigación nos permitió obtener comentarios de expertos en el tema que será objeto de estudio de la presente tesis.

4.3.2. Instrumentos de recolección de datos

Observación: Se observó la población y se prestó atención a las acciones de la población y los participantes; luego se tomaron apuntes de los actos observados y se realizó un análisis.

Cuestionario: Permite la recopilación de datos numéricos de la población observada.

- El cuestionario: no contiene datos personales de los encuestados porque no son relevantes para la investigación.

El instrumento: La presente tesis utilizó una encuesta utilizando el método de escala de Likert para recopilar datos.

4.3.3. Procedimientos de recolección de datos

Se recolectarán los datos de acuerdo al procedimiento siguiente:

- 1.- Diseño del dispositivo para recopilar datos.
- 2.-. Recolección y procesamiento de datos
- 3.- Organización de datos en representaciones gráficas y tablas.
- 4.- Analizar e interpretar los datos.

4.4. Procesamiento y análisis de datos.

Se utilizarán la estadística descriptiva, la frecuencia, el modo y el porcentaje para analizar e interpretar los datos. Se utilizará el paquete estadístico de ciencias sociales SPSS Versión 24 para analizar e interpretar la información recopilada. Analizar e interpretar la información: ¡Qhip cuadrado!

CAPITULO V: DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En los siguientes pasos se discutirán los hallazgos y las conclusiones de la investigación.

PRIMERO. Según el cuadro de interpretación del primer resultado, se puede observar que los Registros Públicos protegen el derecho de transferencia de bienes raíces porque los actos inscribibles tienen publicidad registral, lo que protege el derecho adquirido por las partes. Además, el Código Civil establece que el contenido de las inscripciones se presume conocido por todos sin necesidad de prueba en contrario, por lo que el contrato suscrito entre ambas partes se considera conocido.

De igual manera, es importante destacar que nuestro sistema registral es declarativo, lo que significa que, al adquirir un bien, el titular del derecho debe registrarlo en los Registros Públicos para proteger sus intereses. Sin embargo, este sistema registral presenta una serie de problemas jurídicos, Debido a que los derechos de propiedad no están registrados en nuestro país, se utilizan para cometer diversas estafas, vendiendo el mismo bien a diferentes personas. Por lo tanto, surge la cuestión de quién tiene el mejor derecho, quién se registró primero y quién tiene un documento con fecha precisa, lo que provoca procesos judiciales.

SEGUNDO. Según el cuadro de interpretación del segundo resultado, se puede observar que, en teoría, el compromiso de contratar está establecido en nuestro Código Civil en los artículos 1414 hasta 1418. Estos artículos especifican el contenido, el plazo, la renovación y las sanciones que se aplicarían si el contrato no se cumple. De acuerdo con la investigación realizada, se puede observar que el compromiso de contratar tiene características específicas, lo que coincide con la tesis nacional de la autora Huamán (2016) en su estudio titulado "El contrato preparatorio de compromiso de contratar y su registrabilidad según la normatividad Civil Peruano". Esta investigación concluye que el compromiso de contratar

debe ser considerado como un contrato autónomo, perfecto e independiente.

En su estudio sobre "El compromiso de contratar y el Registro de Predios", Guevara (2017) señala que los contratos preparatorios, ya sea el compromiso de contratar o el contrato de opción, son útiles en el ámbito jurídico. Esto se debe a que el compromiso de contratar es una forma de contrato reconocida en el derecho comparado, ya que tiene características propias de un contrato preliminar autónomo y tiene efectos distintos al contrato de opción. De acuerdo con esta estructura de pensamiento, el compromiso de contratación debe ser considerado como un contrato independiente para que las partes puedan acceder a registros públicos.

TERCERO. En el cuadro de interpretación del tercer resultado, se puede observar que la promesa de contratar obliga a las partes a firmar un contrato definitivo en el futuro. Además, los daños resultantes recaerían no solo entre las partes involucradas, sino también en terceros a quienes el promitente pueda vender el terreno, Al no tener acceso a los registros públicos, los demás no podrían conocer la negociación que se estaba llevando a cabo entre las partes. Estas consecuencias coinciden con la tesis internacional del autor Salazar (2015) en su investigación titulada: "La Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles y el Derecho de Propiedad" concluye que, a pesar de ser materia civil, una gran parte del incumplimiento de la celebración del contrato definitivo se debe a los contratos de promesa de compraventa, han sido llevados a juicio por estafa debido a la existencia de vicios en el proceso de contratación, ya que el supuesto propietario no tenía la propiedad del bien o estaba negociado con un tercero, lo que impedía su comercio.

En su investigación titulada "La inscripción de la promesa de venta en la legislación ecuatoriana", el autor Salinas (2019) sigue esta línea de ideas y concluye que la falta de inscripción pública de la promesa crea inseguridad jurídica entre las partes porque el inmueble podría ser vendido a un tercero.

La no inclusión del compromiso de contratar como un acto inscribible tiene consecuencias, según las investigaciones mencionadas anteriormente.

CUARTO. En cuanto al cuadro de interpretación del cuarto resultado, se pueden valorar los beneficios de registrar la promesa de contratar en los Registros públicos, al igual que en la tesis planteada por la investigadora Guevara (2017) en su estudio titulado: Según "El compromiso de contratar y el Registro de Predios", la incorporación de este contrato preparatorio como un acto inscribible en el artículo 2019 del Código Civil daría seguridad jurada al promitente porque su derecho adquirido a celebrar un contrato definitivo sería de conocimiento público, además, la inscripción permitiría que pueda actuar en contra de terceros que aleguen tener derechos no compatibles, y brindaría defensa frente a terceros, lo que contaminaría los actos no inscritos.

En su estudio titulado: "El contrato preparatorio de compromiso de contratar y su registrabilidad según la normatividad Civil Peruano", la investigadora Huamán (2016) mencionó que, concluye que el propósito de considerar la promesa de contratación como acto inscribible es garantizar una contratación efectiva, ya que la publicidad registral brindaría garantía a las partes como la oponibilidad ante terceros.

En su investigación titulada "Incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible en el registro de predios basado en los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica", el autor Leyva (2019) hizo una analogía similar, concluye que la promesa de contratar con acceso a registros públicos dará prioridad a las partes sobre cualquier otro acto registrado con posterioridad, brindando seguridad jurídica y protección al inicio de las negociaciones.

Al considerar el compromiso de contratar como un acto inscribible e incorporado al artículo 2019 del Código Civil, las tesis utilizadas en el marco de antecedentes están en línea con la investigación actual, se brindaría mayor seguridad a las partes involucradas, debido a que registros otorgaría publicidad registral, preferencia al iter comercial inicial y brindaría

oponibilidad a terceros con respecto a la inscripción de documentación no compatible.

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. CONCLUSIONES

PRIMERA. A medida que aumentan las relaciones comerciales en nuestro país y se necesitan nuevos contratos, se debe considerar el compromiso de contratar como un acto inscribible para que este contrato cuente con la garantía de los registros públicos dentro del tráfico jurídico de inmuebles.

SEGUNDA. La razón principal para que el compromiso de contratar sea considerado como un acto registrable ante Registros Públicos es la garantía legal que brinda a las partes para que se respete el proceso negocial inicial y se evite la inestabilidad contractual.

TERCERA. El compromiso de contratar es un contrato que se reconoce y aplica en el derecho comparado. Tiene las mismas características que un contrato preliminar, tiene efectos propios y se diferencia del contrato definitivo.

CUARTA. Para proteger los intereses de las partes y garantizar la ejecución de un contrato definitivo, es importante controlar el compromiso de contratar como un acto legal que pueda ser registrado en los Registros Públicos. Al ser accesible, el contrato podrá ser publicado en el Registro, lo que permitirá a las partes oponerse a terceros que pretendan tener derechos sobre el inmueble.

QUINTA. En caso de incumplimiento del contrato, la anotación del compromiso de contratar será suficiente prueba para que una de las partes reclame su derecho, y en el ámbito comercial, incentivará a otras partes a realizar transacciones con ellos, ya que generará confianza en las negociaciones y activará el tráfico jurídico inmobiliario.

6.2. RECOMENDACIONES

PRIMERA. Proponemos el Proyecto de Ley, que modifica e incorpora al art. 2019, numeral 10, del Código Civil.

Debe decir: **Numeral 10) Promesa de contratar.**

EXPOSICION DE MOTIVOS:

Esto, está relacionado al segundo inciso o numeral del artículo 2019, del Código Civil, sin perjuicio de ello se debe incorporar el numeral (10) ***Promesa de Contratar***. Esto con el objeto de dar seguridad jurídica en el futuro a aquellas personas que desean celebrar actos jurídicos de naturaleza contractuales de viene inmuebles y que nuestro ordenamiento jurídico permita esa promesa en el futuro.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arias Schreiber Pezet, M. (2006). Exégesis del código civil peruano de 1984, Contratos: parte general. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica.

Bardales, M. (2017). Violencia familiar y sexual. Lima: Editorial Grijley.

Calderón Cárdenas, F. D. (2017). La promesa de compraventa y su eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la unidad judicial civil del cantón Riobamba, en el año 2015. Ecuador: Universidad Nacional de Chimborazo.

Carreón Romero, J. F. (2016). ¿Cómo interpretar un contrato? Dilemas provenientes del programa contractual preparatorio y definitivo. Lima: Gaceta Jurídica.

Cavero Flores, P. J. (2016). La problemática actual de los contratos preparatorios a propósito de la sentencia casatoria recaída en el Exp. 1659-2014-La Libertad. Para optar el grado de Bachiller en Derecho. Lima: Universidad San Martín de Porres.

De la Puente y La Valle, M. (2003). El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, Tomo II. Lima: Palestra Editores.

Flores Bartolomé, J. C., & Yale Aguilar, V. S. (2017). La inscripción registral de los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles. Huancayo: Universidad Peruana de los Andes.

Gonzales, G. (2004). Tratado de Derecho Inmobiliario. 2da ed. Lima: Jurista Editores.

Guevara, K. (2014). El Compromiso de Contratar y el Registro de Predios. Revista de Derecho y Cambio Social. Recuperado de https://www.derechoycambiosocial.com/revista035/EL_CONTRATO_PREPARATORIO_Y_EL_REGISTRO_DE_PREDIOS.pdf.

Misari Argandoña, C. M. (2013). El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble (tesis de posgrado). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

Oviedo, J. (2003). Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano. Cartagena: Vniveritas, 52(106).

Puente, M. (1996). El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil. Lima: Fondo Editorial de la Universidad Pontificia Católica del Perú.

Salazar, J. (2015). La promesa de compraventa de bienes inmuebles y el derecho de propiedad. [Tesis de maestría]. Ambato - Ecuador: Universidad Regional Autónoma de los Andes.

Salinas Ordoñez, M. E. (2019). La inscripción de la promesa de venta en la legislación ecuatoriana [Tesis de maestría]. Guayaquil, Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

Sánchez Bustamante, O. Y. (2020). La promesa de contratar y su registrabilidad según el ordenamiento jurídico civil. Lima: Universidad Autónoma del Perú.

ANEXO N° 1: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO: “EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y SU INCORPORACIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS, IQUITOS, LORETO 2023”

LA PRESENTE ENCUESTA ES TOTALMENTE ANÓNIMA, SÓLO SE SOLICITAN LOS DATOS SIGUIENTES PARA FINES ACADEMICOS.

PREGUNTAS:

- 1. De acuerdo a su experiencia, ¿considera que los Registros Públicos puede brindar una mayor seguridad en la contratación y la transferencia de inmuebles?**
- 2. Qué opinión tiene sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial el compromiso de contratar y su regulación es práctica, es aplicable o solo queda en el ámbito teórico doctrinario.**
- 3. De acuerdo a su experiencia ¿Que perjuicios traería consigo la inclusión del compromiso de contratar como un acto inscribible?**
- 4. ¿Qué beneficios traería consigo la inscripción del contrato de compromiso de contratar ante registros públicos?**

ANEXO N° 2: ENTREVISTA A JIM PAUL YOPLACK HU. CAL 1408.

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

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

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

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

Bueno, el contrato preparatorio es un acuerdo de dos o más personas que genera obligaciones se caracteriza básicamente por la opción de obligar a las dos partes o a una sola a celebrar un contrato determinado ósea otro contrato al cual se le va a llamar contrato definitivo, pero en ese transcurso de tiempo creo que debería de haber siempre un registro como sucede con el contrato de opción. Los registradores observan el hecho por ejemplo el contrato digamos de un compromiso de contratar porque no está regulado por el Código Civil en el artículo 2019, porque en el artículo 2019 habla de varios, digamos en el caso de contrato reales de varios supuestos y no lo ponen al contrato, no acceden con el compromiso de contratar porque no está dentro de los supuestos.

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

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

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

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

ANEXO N° 3: ENTREVISTA A ERNESTO JUNIOR PANDURO GARCIA. CAL 2021.

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

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

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

Bueno, el compromiso de contratar como contrato preparatorio en teoría es una modalidad precontractual que tendría alguna utilidad pero eso mucho depende de los agentes en el mercado si los consideran o no necesarios para sus fines, no tengo la data actual respecto al uso o no de este tipo de instrumentos preparatorios en el ámbito de los operadores en el mercado y la utilidad que han tenido a través de los años pero me puedo así remitir, que puedo ver en el ámbito comercial la fluidez de las transacciones y de las operaciones comerciales hace que los contratos muchas veces sean aprobados en su versión final previa reacción no de un contrato preparatorio pero si de una redacción preliminar de este, en consecuencia considero que su regulación en estos momento podrían ser

postergadas o limitadas por la rapidez que se requiere en el mercado por tener contratos ya listos expeditivos para la celebración de sus acuerdos, ahora como contrato preparatorio el otro contrato preparatorio que regula nuestro código el contrato de opción si hay más opción más utilización por parte de los operadores en el mercado, la opción de compra y es porque es una modalidad contractual que no es estrictamente obligacional si no que tiene todos los caracteres para ser un contrato con efectos reales, por eso es que se le permitió en la relación de actos inscribibles en el registro de predios ser un acto inscribible más, a diferencia del compromiso de contratar, porque el compromiso de contratar es un contrato netamente obligacional.

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

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

mayor posibilidad de pertenecer a la relación de actos inscribibles en el registro de predios.

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

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

ANEXO N° 4: ENTREVISTA A JUAN FERNANDO COHELO PRADA.

CAL 779.

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

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

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

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

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

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

Eso es lo que quería mencionarte, yo me pregunte siempre, porque se inscribe la opción de compra según el artículo 2019, en el que trata toda la parte de Registros Públicos, porque no se regulo registralmente también, porque no se inscribe esos contratos si la opción de compra si esta como figura contractual que se debe inscribir, en mi opinión esa es la falla, eso es lo que le falta para perfeccionar este contrato.

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

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

como otras que se han quedado en el tapete, pero si yo pienso que en algún momento se tiene que formalizar a nivel registral.

ANEXO N° 5: MATRIZ DE CONSISTENCIA

“EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y SU INCORPORACIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN LA CIUDAD DE IQUITOS EN 2023”.

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLE	METODOLOGÍA
<p>Problema General ¿Cuál es el fundamento o los fundamentos para que el compromiso de contratar sea un acto inscribible ante los Registros Públicos?</p> <p>Problemas Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿El contrato de compromiso de contratar brinda seguridad jurídica al ser un acto no inscribible? - ¿Qué sucede si una de las partes se opone a celebrar el contrato 	<p>Objetivo General</p> <p>Identificar el fundamento o los fundamentos para que el compromiso de contratar sea un acto inscribible ante los Registros Públicos.</p> <p>Objetivos Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Determinar si el contrato de compromiso de contratar brinda seguridad jurídica al ser un acto no inscribible. - Determinar lo que sucede si una de las 	<p>Hipótesis General</p> <p>El principal fundamento de que la legislación no considere al compromiso de contratar como un acto inscribible es porque el compromiso de formalizar la transferencia o cesión de la propiedad de un predio inscrito, no constituye una afectación de trascendencia real, razón por lo que no procede su inscripción en el Registro de Predios.</p> <p>Hipótesis Específica 1</p> <p>El contrato de compromiso de contratar no brinda seguridad jurídica, debido a que este no es un acto inscribible.</p>	<p>Variable Independiente</p> <p>Compromiso de contratar</p> <p>Variable Dependiente</p> <p>Incorporación en el Registro de Predios</p>	<p>Tipo de investigación</p> <p>Cualitativa</p> <p>Nivel de investigación</p> <p>Descriptivo</p> <p>Diseño de Investigación</p> <p>No experimental</p>

<p>definitivo después de haberse pactado el compromiso de contrato?</p>	<p>partes se opone a celebrar el contrato definitivo después de haberse pactado el compromiso de contratar.</p>	<p>Hipótesis Especifica 2</p> <p>La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho a Exigir judicialmente la celebración del contrato 2. Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar.</p>		<p>Población</p> <p>Colegio de Abogados de Loreto</p> <p>Muestra</p> <p>50 abogados del Colegio de Abogados de Loreto, especialistas en Derecho Civil y Registral</p> <p>Técnica de recolección de datos</p> <p>Encuesta</p> <p>Instrumento de recolección de datos</p> <p>Cuestionario</p>
---	---	--	--	---