

LA PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LOS CONTRATOS PREPARATORIOS A PROPOSITO DE LA SENTENCIA CASATORIA RECAÍDA EN EL EXP. 1659-2014-LA LIBERTAD

THE CURRENT PROBLEMS OF PREPARATORY CONTRACTS, ALL ABOUT CASSATION EXP. 1659-2014-LA LIBERTAD

PEDRO JAIR CAVERO FLORES

jair_cavero_9@hotmail.com

Bachiller en Derecho de la Universidad de San Martín de Porres

SUMARIO: I. Contratos Preparatorios, II. Análisis de la Sentencia Casatoria N° 1659-2014-La Libertad, III. Reformas Legislativas a los contratos preparatorios VI. Conclusiones, VII. Referencias Bibliográficas.

RESUMEN

El presente artículo aspira a establecer una orientación doctrinal, normativa y jurisprudencial sobre los contratos preparatorios, de tal modo que el lector tenga una idea teórico-práctica de sus modalidades, sus diferencias y similitudes, aspectos que nos permitirán analizar e interpretar adecuadamente la sentencia casatoria recaída en el Exp. 1659-2014-La Libertad.

Finalmente, expondré algunas propuestas legales que resultan imprescindibles con relación al contrato de compromiso de contratar, que permitan garantizar una contratación eficiente entre los particulares, teniendo en cuenta la problemática actual que se presenta a nivel extrajudicial y judicial sobre esta modalidad de contrato preparatorio.

ABSTRACT

The present article aspire to establish a doctrinal, normative and jurisprudential orientation about preparatory contracts, so that the reader has a theoretical and practical idea about the modalities, differences and similarities of this kind of contract, aspects that will allow us to analyze and interpret properly the cassation's file No. 1659-2014-La Libertad.

Finally, I will manifest some legal proposals that result important in relation with the commitment to contract, with the intention of guaranteeing an efficient contracting and also ensure compliance of the definitive contract between the stakeholders, between private individuals, considering the current problems that arise in extrajudicial and judicial level on this modality of preparatory contract.

PALABRAS CLAVES

Contrato, contratos preparatorios, compromiso de contratar, contrato de opción, contrato definitivo

KEYWORDS

Agreement, preparatory Agreement, commitment to contract, option contract, definitive agreement

INTRODUCCIÓN

Como es de conocimiento, los contratos en general tienden a obtener un resultado práctico en el quehacer económico y social de nuestra sociedad. Este resultado generalmente depende de la aplicación del tipo de contrato que las partes contractuales pretendan celebrar, así como de las necesidades que desean obtener en una determinada operación.

Sin embargo, todas estas figuras contractuales suelen muchas veces ser mal aplicados por las partes contractuales, generando inclusive interpretaciones erróneas por parte de los profesionales del derecho al momento de identificar entre un contrato preparatorio y un contrato definitivo, tal y como explicaré a través de un caso práctico recaído en la sentencia casatoria N° 1659-2014-La Libertad.

Es así que, el presente artículo asume como objetivo la necesidad de proporcionar los instrumentos teórico prácticos que permitan al lector comprender e identificar entre un contrato preparatorio y un contrato definitivo. Para ello, me he visto en la necesidad de dividir el tema en los siguientes capítulos:

En el primer capítulo se pretende dar a conocer al lector los conocimientos necesarios con relación a los Contratos Preparatorios, partiendo desde su definición, características, obligaciones de los contratantes, requisitos de validez, así como algunas cuestiones prácticas, aspectos que permitirán identificar posteriormente a partir de un caso en concreto, la aplicación e interpretación entre un contrato preparatorio y un contrato definitivo.

Posteriormente, en el segundo capítulo se abordará el caso en concreto que suscitó en el proceso judicial recaído en el Exp. 1659-2014, donde se podrá advertir las actuaciones principales de las partes procesales, así como el resumen de las sentencias de primer y segundo grado y, por último, de la Corte Suprema, para así establecer mi análisis y opinión personal con relación al caso en concreto.

Acto seguido en el tercer Capítulo aportare algunos mecanismos con soluciones diferentes que permitan asegurar a las partes contractuales una contratación definitiva que satisfaga sus necesidades o intereses, tomando en consideración los aportes de destacados juristas a nivel internacional.

Finalmente en el último capítulo, se arribará a las conclusiones obtenidas del presente trabajo, sin perjuicio de que este artículo pretende ofrecer una serie de aspectos fundamentales, para que cada uno realice sus propias conclusiones y pueda destacar la importancia de los contratos preparatorios, así como también la necesidad de establecer reformas legislativas con relación al tema en estudio.

I. CONTRATOS PREPARATORIOS

1.1. Nociones Generales de los Contratos Preparatorios:

Previamente a analizar la sentencia casatoria recaída en el Exp. 1659-2014-La Libertad expedida por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, considero atendible hacer una breve referencia a los contratos preparatorios con la finalidad de ofrecer posteriormente un panorama actual de los subtipos regulados en dicha institución, y la problemática que ha surgido a raíz de la emisión de dicha casación.

Nuestra doctrina suele emplear distintas terminologías para aludir al Contrato Preparatorio, tales como: contrato preliminar, promesa de contrato, antecontrato, precontrato, entre otras terminologías que al fin y al cabo conllevan a las partes contractuales a una misma finalidad: celebrar un contrato definitivo¹.

En ese sentido, el contrato preparatorio es definido como un contrato típico, autónomo, provisional y de ejecución diferida dirigido a asegurar la celebración de otro contrato previamente determinado y querido por las partes, que en un momento dado no se puede o no se quiere realizar por diversas circunstancias (capacidad económica de las partes, razones de territorialidad, entre otros) y que las partes acuerdan postergar para un momento ulterior, la celebración de un contrato definitivo. (subrayado es nuestro)

Lo subrayado en el párrafo anterior, corresponde a las características de todo contrato preparatorio, siendo importante por tanto fijar sus conceptos con la finalidad de comprender adecuadamente la definición expuesta:

Arias, M. (2006:48) señala que el contrato es típico “cuando está regido por una determinada disciplina legal”.

De La Puente y Lavalle, M. (2003:167) sostiene que el contrato es autónomo, “en el sentido que se mantiene distinto del contrato definitivo y se caracteriza por fijar previamente el contenido de este contrato, sin perder su propia identidad”.

Misari, C. (2013:22-23), al referirse a las características de los contratos preparatorios sostiene que:

El contrato preparatorio es temporal ya que se encuentra sujeto al plazo pactado por las partes (para el caso del Compromiso de Contratar) u otorgado por el ofertante (para el caso del Contrato de Opción) (...)

El contrato preparatorio es de ejecución diferida debido a que como tal engendra obligaciones con prestaciones de hacer para un futuro, objetivo que se perfecciona con la celebración del contrato definitivo.

¹ Para efectos prácticos, soy consciente que la finalidad puede ser cuestionada tratándose de un contrato de opción, donde el optante tiene la facultad potestativa de celebrar o no el contrato definitivo con su sola voluntad, por lo que el cumplimiento de dicha finalidad puede o no ocurrir. Sin embargo, nada obsta que su finalidad sea la de celebrar el contrato definitivo.

De acuerdo a la definición anterior, nuestro Código Civil vigente a través de sus articulados 1414° al 1425° regulan dos (02) modalidades de contratos preparatorios y que básicamente podemos distinguirlas y diferenciarlas a través de ciertos aspectos contractuales que detallo a continuación:

	COMPROMISO DE CONTRATAR	CONTRATO DE OPCIÓN
OBLIGACIÓN	<p>Ambas partes se obligan a hacer que en el futuro celebrarán un contrato definitivo.</p> <p>Arias, M. (2006:162) afirma que cabe la posibilidad que la prestación sea unilateral, esto es, que las partes contratantes puedan convenir que solo una de ellas esté obligada frente a la otra a celebrar en el futuro el contrato definitivo, en virtud al principio de autonomía de la voluntad.</p>	<p>El concedente de la opción (o ambas partes) ofrece(n) irrevocablemente a otra un contrato y se compromete(n) a mantenerlo durante un cierto tiempo, mientras que el optante acepta el compromiso de mantenerlo, teniendo el derecho potestativo de aceptarlo o no dentro del plazo de ofrecimiento.</p>
FORMA	<p>Puede ser por contrato privado o escritura pública.</p>	<p>Puede ser por contrato privado. Sin embargo, debe hacerse por escritura pública para inscribirse en RRPP.</p>
CONTENIDO	<p>Debe contener al menos los elementos esenciales del contrato definitivo (las partes, el objeto, el precio y/o el plazo), pero nada impide a las partes en ejercicio de su autonomía privada establecer todos los elementos esenciales y secundarios.</p>	<p>Debe contener <u>todas</u> las condiciones del contrato definitivo.</p>
PLAZO MÁXIMO	<p>El plazo máximo del contrato es de un (01) año, siendo renovable por un plazo no mayor al máximo de un (01) año.</p>	<p>El plazo máximo del contrato es de un (01) año, siendo renovable por un plazo no mayor al máximo de un (01) año.</p>
INCUMPLIMIENTO DE UNA DE LAS PARTES	<p>1.- Exigir judicialmente la celebración del contrato.</p>	<p>No es posible exigir judicialmente la aceptación de la oferta.</p>

(Art. 1418 del Código Civil)	2.- Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar. En cualquiera de los casos, se puede solicitar indemnización de daños y perjuicios.	
INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PUBLICOS	No es posible inscribirse en Registros Públicos.	Si es posible inscribirse en Registros Públicos (numeral 2 del artículo 2019 del Código Civil).

El cuadro es de elaboración propia.

Estando a lo anterior, me queda pendiente algunas preguntas validas que surgen a diversos estudiantes y profesionales del derecho en relación a los contratos preparatorios y los contratos definitivos, los cuales detallo a continuación:

a) ¿Cómo surge el consentimiento del ofrecido en la celebración del contrato de opción a uno definitivo?

En términos de Meneses, A. (2016:68), “si el contrato preparatorio está en escritura pública, el aceptante deberá ir a la notaria para solicitar agregar una cláusula adicional en donde se establezca su aceptación, generándose en este momento el contrato definitivo, o con la suscripción o emisión de una declaración unilateral en la que conste su aceptación. Lo cual parece correcto puesto que solo se requiere su declaración unilateral para que el contrato definitivo quede perfeccionado”.

b) ¿Cómo reconocer si se trata de una promesa de venta o de una compraventa definitiva?

Nuestra Corte Suprema, a través de su sentencia casatoria recaída en el Exp. N° 768-02-Lima señaló que “El compromiso de contratar es un contrato preparatorio, que confirma al definitivo de compraventa crear la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero. **En consecuencia, el pago de una parte del precio importa la ejecución del contrato definitivo**, por cuanto en el contrato de promesa de venta se han determinado los elementos esenciales del contrato definitivo”. (el resaltado en negrita es nuestro)

Asimismo en la sentencia casatoria recaída en el Exp. N° 1900-00-Lima se indicó que “Un contrato denominado de promesa de venta en que el que se hayan establecido los elementos propios de una compraventa sobre medida, y se haya estipulado que el pago del monto total del precio estará condicionado a su determinación exacta en base al cálculo que resulte de la medición del predio objeto de la futura venta y la aplicación de la unidad de referencia pactada, **será en realidad un contrato de compraventa con**

cláusula suspensiva, desde que dicha medición se realice, dado que este acto implicaría la ejecución del contrato definitivo”. (el resaltado en negrita es nuestro)

De las citas, se aprecia claramente las diferencias entre ambas instituciones, esto es, en el compromiso de contratar se mantiene una “promesa” entre las partes contractuales sobre las obligaciones pactadas, sin producir efecto alguno hasta el momento en que se celebre el contrato definitivo. Mientras que en el contrato definitivo se “ejecuta” las obligaciones (pagar el precio del bien, transferir la posesión del bien, realizar la medición del bien, entre otros) en relación al contrato preparatorio.

Dicho en forma breve, y aludiendo a las afirmaciones de Torres, A. (2012:615) al sostener que:

Sí en la denominada promesa una de las partes se obliga a transferir la propiedad del bien y otra a pagar el precio, entonces ya no es promesa, sino contrato definitivo de compraventa, con mayor razón si se entregó parte o la totalidad del bien al comprador

c) ¿Los contratos preparatorios generan efectos traslativos?

Los contratos preparatorios no generan efectos traslativos, por lo que no puede concluirse que con su sola celebración se ha producido la transferencia de derecho, debido a que el promitente está en la posibilidad eventual de exigir al concedente el cumplimiento de lo que se ha obligado, siendo ejecutado a través de un contrato definitivo.

d) ¿En el compromiso de contratar cuando se entiende que es justificada la negativa de aceptar la oferta del contrato definitivo?

El destacado jurista Cieza, J. (2016:15) señala que para que sea justificada la negativa de aceptar la oferta del contrato definitivo sostiene que:

Debe tenerse en cuenta la presencia de un común denominador: la aplicación del principio de la buena fe. Efectivamente, el principio de la buena fe juega un rol fundamental para poder determinar cuando estamos ante una negativa injustificada de celebrar el contrato definitivo, lo que tendrá que analizarse de acuerdo al caso concreto. Pueden darse por ejemplo como casos de negativa injustificada la lesión, la excesiva onerosidad de la prestación, etc.

Adicionalmente, agregaría el supuesto de imposibilidad sobreviniente de una o ambas partes, pues puede existir la posibilidad que al momento de la celebración del contrato preparatorio, ambos gocen de capacidad de ejercicio para celebrarlo, pero que posteriormente por alguna circunstancia de la vida cotidiana una (o ambas) de las partes carezca(n) de esta capacidad de ejercicio para celebrar el contrato definitivo. En ese sentido, considero que si es pertinente justificar la negativa de celebrar el contrato definitivo.

En efecto, los ejemplos citados permiten justificar la negativa de aceptar la oferta del contrato definitivo, debido a que una o ambas partes contractuales se dan cuenta que de celebrarse dicho contrato, generaría un desequilibrio en las prestaciones desde el momento de su celebración. En ese sentido, en la práctica contractual lo que se busca es interpretar a contrario sensu el artículo 1418² del Código Civil, de modo que ante la negativa justificada de las partes de celebrar el contrato definitivo, no procederá la exigencia judicial del mismo ni la indemnización de daños y perjuicios.

e) ¿Existe la posibilidad de resolver un contrato preparatorio?

Los contratos preparatorios son perfectamente factibles de ser resueltos al amparo de los artículos 1428³, 1429⁴ o 1430⁵ del Código Civil.

f) ¿La nulidad del contrato preparatorio genera como consecuencia la nulidad del contrato definitivo?

Al respecto, debe tenerse en cuenta que ambos contratos se caracterizan por ser autónomos, por lo que si se genera la nulidad del contrato preparatorio, no produce el mismo efecto con el contrato definitivo (nulidad).

Como bien indica Fueyo, F. (1964:87) “el contrato de promesa es principal, y lo preparatorio no lo vuelve accesorio, toda vez que subsiste por sí mismo, no estando llamado a garantizar ninguna obligación”.

II. ANÁLISIS DE LA SENTENCIA CASATORIA N° 1659-2014-LA LIBERTAD:

2.1. Resumen del Caso Concreto:

a) Demanda:

Con fecha 25 de junio de 2012, Carlos Miguel Meza Aguilar y Rosa Elizabeth Castillo Mejía interponen demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra Josefa Guarní

² Artículo 1418.- La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente 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.

³ Artículo 1428.- En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. (...)

⁴ Artículo 1429.- En el caso del artículo 1428° la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

⁵ Artículo 1430.- Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

Gonzales y Manuel Luis Nishitate Ordóñez respecto al estacionamiento ubicado en Urbanización Vista Hermosa, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.

Con fecha 19 de enero del 2012, los demandados mediante contrato privado transfieren en venta a favor de los demandantes un departamento y un estacionamiento; y habiéndose cancelado la totalidad de lo pactado, los demandados no cumplieron con otorgar la respectiva escritura pública respecto al estacionamiento, pues únicamente lo realizaron respecto al departamento.

b) Contestación de demanda:

Con fecha 19 de enero de 2012, los demandados manifiestan que suscribieron con los demandantes un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, y recién con fecha 19 de marzo de 2012, se celebró un contrato definitivo de compraventa de bien inmueble, elevándose a escritura pública, en el cual se otorgó solo el departamento de la compraventa.

En ese sentido, los demandados concluyen que la pretensión de los demandantes, resulta ser un imposible jurídico, en razón a que la demanda busca inscribir un contrato preparatorio, a pesar de que ya se realizó el contrato definitivo de bien inmueble.

c) Punto Controvertido:

Con fecha 13 de noviembre del 2012, el Juzgado fijó como único punto controvertido el determinar si corresponde ordenar a la parte demandada otorgue a favor de los demandantes la escritura pública de compraventa respecto del estacionamiento materia de la demanda.

d) Resolución de primera instancia:

El Aquo sostiene que las partes celebraron contrato de compraventa del inmueble, constituido en un departamento con Partida Electrónica N° 11179292 pactándose el precio de S/200,000.00 (Doscientos Mil y 00/100 Soles), es decir, que las partes llegaron a celebrar un contrato definitivo de compraventa, en donde los términos y condiciones fueron diferentes a lo pactado en el contrato con fecha 19 de enero de 2012, siendo este último por tanto un contrato preparatorio.

Respecto al inmueble materia de la controversia (el estacionamiento), en el contrato de fecha 19 de enero de 2012 solo se fijó el precio total sin especificar cuál era el precio por cada inmueble (el departamento y el estacionamiento), mientras que en la escritura pública se detalla el precio del único inmueble (el departamento), por lo que el Aquo declara infundada la pretensión.

e) Resolución de segunda instancia:

Sostiene los mismos argumentos de la resolución de primera instancia, por lo que confirma la sentencia apelada que declaró infundada la demanda.

f) Recurso de casación:

La Corte Suprema señala que el contrato de fecha 19 de enero de 2012 se identifica los siguientes aspectos:

- Se identifican a los vendedores quienes se obligan a transferir el departamento y estacionamiento,
- Se determina a los compradores y el precio de los inmuebles, el cual se efectuó a través de dos (02) armadas: un adelanto del precio de la compraventa hasta la formalización del contrato,
- Además, sustenta que en dicho contrato, no se señaló la obligación de celebrar un contrato futuro, puesto que ya se había celebrado el contrato definitivo.

Por tales motivos, la Corte Suprema concluye que el contrato de fecha 19 de enero del 2012 es calificado como definitivo debido a que se habían ejecutado las prestaciones y no existía en el fondo un plazo de exigibilidad para celebrar un contrato definitivo, por lo que ordenó que se expida la respectiva escritura pública respecto al estacionamiento, declarando así fundada el recurso de casación.

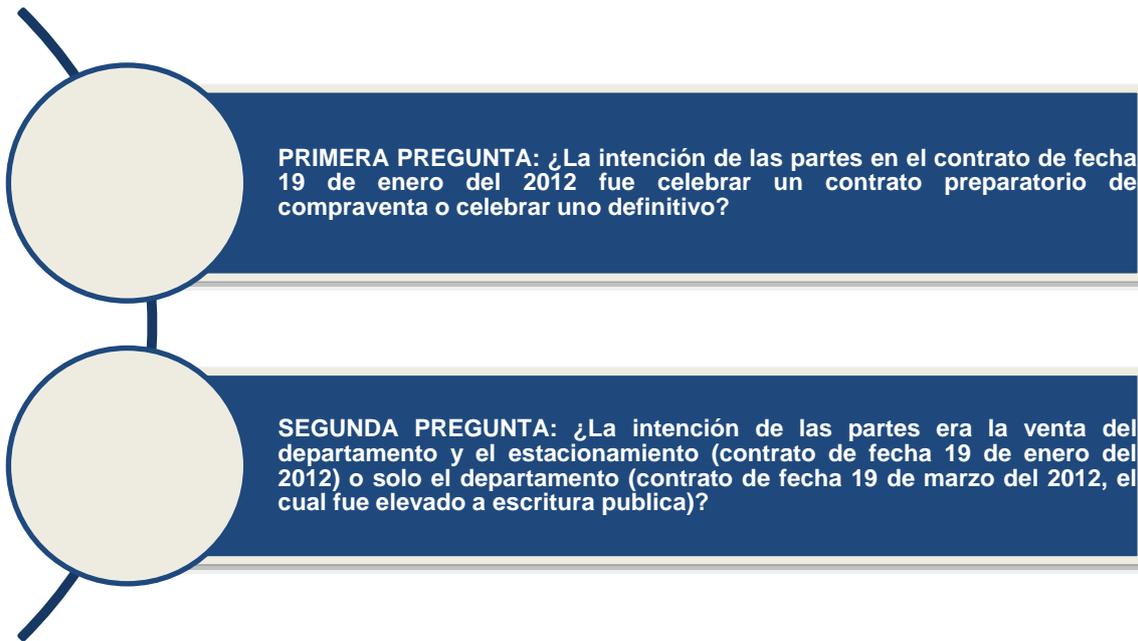
2.2. Análisis de las cuestiones jurídicas:

La Corte Suprema concluye que el contrato de fecha 19 de enero de 2012, era una compraventa definitiva y no un contrato preparatorio, puesto que se evidenció las características que debe de cumplir un contrato definitivo (las partes, el monto y el bien materia de enajenación).

Sin embargo, considero que previamente a revisar la calificación jurídica y las formalidades de los dos (02) contratos que han sido cuestionados en la presente controversia, la Corte Suprema excepcionalmente debió efectuar un análisis sobre el acto jurídico⁶, centrando su enfoque esencialmente en la formación de la voluntad entre las partes procesales con relación a los dos (02) contratos definitivos.

De esta manera, se hubiera podido constatar tanto los elementos internos (discernimiento, intención y libertad) como externos (exteriorización de la manifestación de voluntad) de la formación de voluntad en los contratos celebrados por las partes procesales; ello con la finalidad de hacernos necesariamente algunas interrogantes que resultan fundamental para la adecuada valoración y convicción probatoria del Juzgado de primer y segundo grado en el caso en concreto.

⁶ Recordemos que todo contrato tiene su origen en la **voluntad de las personas** para decidir en la celebración de los mismos, por lo que al margen de que tipo contractual se le pretenda otorgar a un determinado contrato, considero sumamente necesario observar los requisitos de validez del acto jurídico, cuando estemos frente a casos de discrepancias entre dos contratos definitivos sobre mismos inmuebles.



El cuadro es de elaboración propia.

a) En relación a la primera interrogante:

De acuerdo a los hechos resumidos anteriormente, si la intención hubiera sido celebrar un compromiso de contratar (contrato de fecha 19 de enero del 2012), en principio este debió contener al menos los elementos esenciales del contrato de compraventa, así como el plazo de exigibilidad para celebrar el contrato definitivo.

Sin embargo, según se desprende de la sentencia casatoria, el contrato de fecha 19 de enero del 2012, contenía los elementos esenciales del contrato de compraventa (el bien y el precio), sin contar con el plazo de exigibilidad para celebrar el contrato definitivo, por lo que se descarta la posibilidad de que dicho contrato haya sido calificado como un compromiso de contratar.

Asimismo, si la intención hubiera sido celebrar un contrato de opción, éste contrato debió contener todos los elementos definitivos de un contrato definitivo y un plazo para que el optante consienta la celebración de un contrato definitivo. Tal situación no ocurrió, por lo que se descarta también la posibilidad de que dicho contrato haya sido calificado como un contrato de opción.

Por otro lado, si la intención hubiera sido celebrar un contrato definitivo, éste contrato debía contener todas las condiciones de un contrato definitivo, y la ejecución de los mismos, situación que sí ocurrió ya que se constata la voluntad de disponer del bien inmueble y el pago del precio, lo que nos permite evidenciar que el contrato de fecha 19 de enero del 2012 sea calificado como un contrato definitivo de compraventa.

Por tanto, respondiendo a la primera interrogante, la intención de las partes con relación al contrato de fecha 12 de enero del 2012 era celebrar un contrato definitivo de compraventa.

b) En relación a la segunda interrogante:

Teniendo en cuenta que existen dos contratos definitivos cuyas prestaciones son totalmente distintas, la Corte Suprema debió verificar cual era la intención real de ambas partes procesales, es decir, la intención de las partes era celebrar el contrato de compraventa sobre dos (02) inmuebles (el departamento y el estacionamiento) tal y como se desprende del contrato de fecha 19 de enero del 2012 o solo la compraventa de un (01) inmueble (el departamento) tal y como se desprende del contrato de fecha 19 de marzo del 2012.

Considero que es justificable que en los procesos de otorgamiento de escritura pública cuando exista discrepancia entre dos (02) contratos definitivos, se verifique excepcionalmente la manifestación de voluntad de las partes contractuales, centrándonos esencialmente en sus elementos internos: discernimiento, intención y libertad. De esta manera, se hubiera podido constatar si la real intención de las partes contractuales era celebrar el primer contrato (contrato de fecha 19 de enero del 2012) o el segundo contrato (contrato de fecha 19 de marzo del 2012). Siendo así:

¿Cómo verifico la intención real y efectiva de las partes contractuales en los contratos definitivos?

Si bien es cierto que la intención es un elemento interno de la voluntad, el Aquo y el Ad Quem pudieron dar cuenta de este elemento a través de su exteriorización, mediante algún correo electrónico, carta notarial o cualquier otro documento que permita evidenciar la intención de las partes con relación a los dos (02) contratos definitivos, sin perjuicio de que en sus fundamentos no se haya tomado conocimiento sobre alguna resolución o rescisión contractual a dichos contratos definitivos.

En el supuesto que no exista estos medios probatorios, debe recordarse que en todo proceso contencioso la finalidad concreta es resolver un conflicto de interés. Esta finalidad, conlleva a una serie de actuaciones tanto de las partes procesales como del propio Juez competente, quien a su vez es calificado como el director del proceso y por ende, tiene la potestad de incorporar de oficio los medios probatorios necesarios (no solo pruebas de actuación inmediata⁷) para formar convicción sobre la real intención de las partes contractuales con relación a los dos (02) contratos definitivos.

En ese sentido, de acuerdo al caso concreto, ni el Aquo, ni el Ad Quem incorporaron medios probatorios de oficio, por lo que frente a esta discrepancia entre estos dos (02) contratos definitivos, en ningún momento se pusieron en el supuesto que las partes

⁷ A nivel jurisprudencial, resulta importante considerar la sentencia casatoria recaída en el Exp. N° 4490-2012-Huánuco (El Peruano, 31/03/2014) emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, donde se ha establecido que la limitación de ofrecimiento de pruebas de actuación inmediata está dirigida solo a las partes procesales. Dicha regla no le alcanza al juzgador, quien podrá actuar de oficio toda clase de medios probatorios en aras de formar convicción sobre los hechos alegados por las partes, en decisión motivada.

contractuales probablemente querían hacer es solo celebrar el segundo contrato de fecha 19 de marzo del 2012.

Lamentablemente nuestro Aquo y Ad quem no desarrollaron una actividad analítica, siendo su único análisis si el contrato de fecha 19 de enero del 2012 era calificado como contrato preparatorio o definitivo, concluyendo erróneamente que era un contrato preparatorio sin ir más allá de lo que exigía el caso en concreto, esto es, la discrepancia entre dos (02) contratos definitivos.

Siguiendo la línea de pensamiento, y advirtiendo las omisiones de los juzgados de primer y segundo grado ¿resulta justa la decisión de la Corte Suprema, al ordenar se otorgue escritura pública al primer contrato de fecha 19 de enero del 2012, donde probablemente los demandantes actuando de mala fe utilizaron el mecanismo legal de otorgamiento de escritura pública, con el propósito de obtener el estacionamiento que no fue producto de la intención de las partes contractuales, y generando en consecuencia, un perjuicio a los demandados?

A manera personal, no resulta justa, considero que lo más idóneo al caso concreto era casar la resolución impugnada y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, se anule la resolución apelada, ordenando al juez de primer grado que expida otra, con la consideración de las pruebas de oficio que permitan acreditar la real intención de las partes contractuales en la celebración de los dos (02) contratos definitivos, teniendo en cuenta además, que el último contrato de fecha 19 de marzo del 2012 fue escriturado ante Notario Público.

Posición distinta asume el Dr. Carreón, J. (2016:31) quien señala que “no es razonable admitir que una persona, en su sano juicio, vaya a desistirse de un acto jurídico que lo beneficia; por el contrario, lo razonable del sentido común es que esa persona exija aquello que lo beneficia y que aún no ha ingresado en su patrimonio. En efecto, no es admisible pensar que los compradores de dos bienes consistentes en el departamento y su estacionamiento por el precio de 180 mil nuevos soles, vayan en un corto tiempo de dos meses a cambiar su voluntad para comprar solo el departamento por un precio mayor de 200 mil nuevos soles, desistiéndose de hacerlo respecto al estacionamiento; que constituye un bien que funcionalmente es parte integrante del departamento; más allá de su ubicación física; dado que en nuestros tiempos la generalidad de personas cuentan con un vehículo automotor. Ese cambio de voluntad no es por ningún motivo creíble porque va en contra de las máximas de la experiencias de personas razonables”

Sin embargo, en el supuesto que el razonamiento realizado por el citado autor fuere el correcto, cabe preguntarse:

- 1) ¿Cuál era el verdadero motivo que a los dos meses posteriores de la celebración del primer contrato de fecha 19 de enero del 2012, celebren un segundo contrato de fecha 19 de marzo del 2012, en el cual solo este último se realizó la minuta otorgándose la respectiva escritura pública ante notario público?

- 2) ¿La escritura pública de fecha 03 de abril del 2012 en el cual se otorgó el departamento a favor de los demandantes, quedaría inválida al otorgarse una nueva escritura pública sobre el departamento y el estacionamiento?

III. REFORMAS LEGISLATIVAS A LOS CONTRATOS PREPARATORIOS:

En la actividad ordinaria de cualquier persona, es frecuente que se celebren contratos preparatorios en sus dos (02) modalidades: compromiso de contratar y contrato de opción, que por razones de conveniencia, territorialidad, falta de recursos económicos, determinación del bien, beneficios tributarios, u otras razones, las partes prefieren diferir la celebración del contrato definitivo, pero asegurando una contratación posterior que satisfaga sus necesidades o intereses.

Sin embargo, dicha utilidad en el compromiso de contratar aún se mantiene cuestionable puesto que nuestros legisladores solo han creado normas que solo otorguen protección registral al contrato de opción y el contrato de arrendamiento⁸, quedando pendiente aún – entre otros – el contrato al cual he aludido, pues definitivamente al no ser susceptible de inscripción en los Registros Públicos no surte efectos contra terceros de buena fe adquiriente a título oneroso.

La cuestión planteada me ha motivado a afirmar, sí el compromiso de contratar resulta un instrumento idóneo para los intereses de los particulares, específicamente para el comprador, quien lleva las riendas del tren al asumir un riesgo mayor desde el momento en que celebra el compromiso de contratar hasta el perfeccionamiento del contrato definitivo, tal y como explicaré con algunos ejemplos que ilustro a continuación:

⁸ Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

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



El cuadro es de elaboración propia.

Nótese que en el primer contrato, Yaquelyn Milagros Ore Valdivia pretendía transferir su inmueble a Dervey Huamán Asencios a través de un compromiso de contratar, el día 13 de agosto del 2016. Sin embargo, transcurrieron los meses y por motivos de una oferta mayor al del primer contrato, Yaquelyn Milagros Ore Valdivia decide celebrar un contrato de compraventa con Anita Guerra Zubiaur el 08 de julio del 2016, sin previamente comunicar a Dervey Huamán Asencios sobre la celebración de dicho contrato.

Bajo ese contexto, la primera interrogante a cuestionarse es: ¿Dervey Huaman Asencios puede exigir judicialmente el inmueble frente al incumplimiento de obligaciones por parte de Yaquelyn Milagros Ore Valdivia con relación al compromiso de contratar? Es evidente que no, pues el inmueble corresponde a otra persona (Anita Guerra Zubiaur), quien actuó diligentemente al verificar que el titular registral del inmueble era Yaquelyn Milagros Ore Valdivia, desconociendo de la existencia del compromiso de contratar al amparo de la publicidad registral, siendo por tanto adquirente de buena fe y oponible frente a terceros.

Siendo así, apreciamos que el compromiso de contratar requiere de una protección efectiva y real, debido a que si lo que se busca es precisamente asegurar la futura compra del inmueble, el comprador se encuentra afecto al riesgo que un tercero durante la vigencia del compromiso de contratar, pueda obtener el inmueble, sin necesidad de recurrir a la celebración de un contrato preparatorio.

Un segundo supuesto, puede acontecer que durante el lapso de celebración del contrato preparatorio al contrato definitivo, el vendedor se encuentre endeudado con diversos acreedores y, al no tener la capacidad económica para solventar sus pagos, los acreedores solicitan ante el Juzgado respectivo, medidas cautelares de embargo en forma de

inscripción sobre el inmueble materia del compromiso de contratar, quedando consecuentemente afectado. Es así que, al momento de celebrarse el contrato definitivo con el comprador, este termina siendo el perjudicado y obviamente, desincentivado a celebrar este tipo de contrato por las diversas cargas y/o gravámenes que evidencia en la partida del inmueble.

Como pueden apreciar, existen muchos eventos de la vida ordinaria de las personas en un compromiso de contratar, en que por alguna causa determinada, éstas no logran generar utilidad alguna pese a que las partes aseguraron en un primer momento la celebración del contrato definitivo.

Por tales motivos, resulta importante que nuestros legisladores creen normas en aras de proteger registralmente al compromiso de contratar o optar por alguna medida idónea que permita garantizar su protección; en ese sentido, algunos destacados juristas han propuesto algunos mecanismos que permiten básicamente asegurar la celebración del contrato definitivo en un compromiso de contratar⁹:



El cuadro es de elaboración propia.

A manera personal, considero que el compromiso de contratar debe ser inscrito en los Registros Públicos, con la finalidad de dotar protección efectiva a la contratación entre privados de tal modo que genere como efecto oposición de derechos frente a terceros que pretendan celebrar contratos durante el tiempo de vigencia del contrato preparatorio sobre el bien que es materia de protección.

⁹ Los referidos autores a los cuales aludiré se encuentran citados por GUEVARA PORLLES (2014), Karina Rosario, *el compromiso de contratar y el registro de predios*. Perú. Recuperado de: http://www.derechocambiosocial.com/revista035/EL_CONTRATO_PREPARATORIO_Y_EL_REGISTRO_DE_PREDIOS.pdf

IV. CONCLUSIONES:

Las conclusiones a las cuales he arribado son las siguientes:

- a) Los contratos preparatorios son contratos típicos, autónomos y provisionales, cuya finalidad radica en asegurar la celebración de otro contrato denominado definitivo cuyo objeto es el que en el fondo interesa a las partes.
- b) La naturaleza jurídica de los contratos preparatorios es la de una obligación de hacer consistente en la obligación de las partes a realizar una conducta posterior que es la celebración del contrato definitivo.
- c) Los contratos preparatorios carecen de fin económico propio inmediato, y constituyen un medio de asegurar la celebración de otro que será definitivo, contrato este último donde recién generará efectos traslativos.
- d) El incumplimiento del contrato preparatorio no conlleva necesariamente a que al acreedor exija la ejecución del contrato definitivo, así como la indemnización por daños y perjuicios, pues existen situaciones justificantes que permiten no celebrar el contrato definitivo.
- e) El compromiso de contratar debe ser inscrito en los Registros Públicos, con la finalidad de dotar protección efectiva a la contratación entre privados de tal modo que genere como efecto oposición de derechos frente a terceros.
- f) En los procesos de otorgamiento de escritura pública, frente a discrepancias entre dos (02) contratos definitivos, considero que los Juzgados excepcionalmente deben revisar la validez del acto jurídico.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- 1) ARIAS SCHREIBER PEZET, Max (2000), *Exégesis del código civil peruano de 1984, Contratos: parte general*, Tomo I. Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
- 2) CARREÓN ROMERO, José Francisco (2016), *¿Cómo interpretar un contrato? Dilemas provenientes del programa contractual preparatorio y definitivo*, *Revista Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 41, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
- 3) CIEZA MORA, Jairo (2016), *Una sentencia suprema: ¿ante un preparatorio, frente a un definitivo o ninguna de las anteriores?*, *Revista Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 41, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
- 4) DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel (2003), *El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*, Tomo II. Segunda edición, Peru: Palestra Editores.
- 5) FUEYO LANERI, Fernando (1964), *Derecho civil, Los contratos en particular, y demás fuentes de las obligaciones*, volumen II, Segunda edición, Chile: Imprenta y Lito. Universo S.A.
- 6) LEDESMA NARVÁEZ, Marianella (2011), *Comentarios al Código Procesal Civil*, Tomo 1, 3º Edición, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
- 7) MENESES GÓMEZ, Alberto (2016), *Contratos preparatorios, regulación y aplicación*, *Revista Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 41, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
- 8) MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel (2013), *El Compromiso de Contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble (tesis de posgrado)*, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
- 9) TORRES VASQUEZ, Aníbal (2012), *Teoría general del contrato*, Tomo I, Perú: Pacifico Editores.
- 10) GUEVARA PORLLES (2014), Karina Rosario, *el compromiso de contratar y el registro de predios*, Perú. Recuperado de:
http://www.derechocambiosocial.com/revista035/EL_CONTRATO_PREPARATORIO_Y_EL_REGISTRO_DE_PREDIOS.pdf