

# NO PUEDO CELEBRAR UNA COMPRAVENTA DEFINITIVA, CUÁL ES LA FORMA CONTRACUAL MÁS SEGURA: ¿CONTRATO DE OPCIÓN O CONTRATO DE PROMESA?

Arce Santos, Marcio  
Bonilla Montaña, Edgar

Los acuerdos comerciales que subyacen a los contratos preparatorios buscan la seguridad de la operación misma, es decir de que se transfiera efectivamente la propiedad y de que sea recibido el total del precio. Así en casos en los que no se cuenta con el total del precio o el inmueble no se encuentra determinado o pendiente de completar su saneamiento físico-legal, sea en una independización, una habilitación, se encuentra en posesión de un tercero por un arrendamiento, contratada su superficie, se encuentre gravado u otras contingencias que no permitan su inmediata transferencia; nuestro sistema jurídico cuenta con formas de contratación para asegurar la celebración del contrato definitivo de compraventa, fijando plazos y condiciones particulares.

Para Torres<sup>[1]</sup>, el único efecto del contrato preparatorio es el de obligar a la celebración de un contrato definitivo (se crea una obligación de contratar). Se trata de un vínculo instrumental y provisional con miras a la celebración de un contrato definitivo.

[1] Torres A. 2012. Teoría general del contrato, Tomo I, Pacífico Editores.

[2] Northcote C. 2014. ¿Cómo funcionan los contratos preparatorios? Actualidad Empresarial

## Desarrollo

El contrato de promesa es uno por el cual las partes constituyen inmediatamente una relación obligatoria provisional, en tanto sean regularizadas situaciones diversas que impidan un compromiso definitivo para la enajenación de un inmueble.

En ese sentido, el contrato de promesa es el mecanismo por el cual las partes a lo único que se obligan es a celebrar un contrato futuro y definitivo, es decir, las partes no se obligan a transferir la propiedad, el uso o la posesión del bien materia del contrato, siendo que la única obligación pactada dentro de este tipo de contratos es la de prestar su consentimiento para que se celebre el contrato definitivo.

En tal sentido, esto no implica una desprotección para las partes contratantes, puesto que, como comenta Northcote <sup>[2]</sup>, si alguna de las partes se negara a celebrar el contrato definitivo, es derecho de la parte perjudicada exigir el cumplimiento de dicha obligación o resolver el compromiso y solicitar la indemnización por los perjuicios causados.

Por su parte en el contrato de opción, intervienen un opcionista obligado a celebrar un contrato definitivo, y de la otra parte un optante que otorga a este último el derecho de celebrar o no el contrato definitivo.

El optante será el titular del derecho de opción, en consecuencia, será quien decida si se llegará a concretar o no el contrato definitivo, a diferencia del opcionista, quien desde la suscripción del contrato de opción quedará sujeto a la celebración del contrato definitivo en tanto el optante ejerza su derecho de opción.

El objetivo del contrato de opción es la irrevocabilidad de la posición del opcionista, y, en consecuencia, su consentimiento adelantado para que con la sola voluntad del optante se perfeccione el contrato definitivo.

## Conclusiones

Así, cuando considerando la circunstancias de la negociación y los efectos deseados, el contrato de opción muestra ventajas frente al de promesa, pues no tan solo es inscribible ante los Registros Públicos, sino también por la posición del optante quien cuenta con una potestad irrevocable en los términos estipulados.

El Tribunal Registral a través de la resolución n.º 173-2001-ORLC-TR en la siguiente forma:

“El bloqueo procede respecto de los actos y contratos que se celebren en virtud de los cuales se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales, siendo que mediante el contrato de opción no se produce mutación del derecho real del inmueble, teniendo en cuenta el carácter de *numerus clausus* de los derechos reales recogido en nuestra legislación.”

Así mismo, el contrato de opción a diferencia del de promesa es uno inscribible conforme lo regulado el artículo 2019 inciso 2 del Código Civil y con ello efectos registrales de una inscripción, El contrato de opción es inscrito como una carga y gravamen a nivel de una anotación preventiva, para lo cual, únicamente tras la conformidad del optante se podrá proceder a la inscripción definitiva de la transferencia; y en consecuencia, a partir de ello generará los efectos de la publicidad registral e impedirá que en el periodo hasta que sea formalizado el contrato definitivo y de que en caso sea transferido a un tercero, esta no podrá contar la buena fe registral de los registros públicos, y así no será oponible.

Pues aún, si bien no modifica el derecho real sobre el que se contrata si advierte de una obligación del titular registral del inmueble y al ser este publicitado no podrá negar el conocimiento de una obligación previa.