



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1357 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 10 de agosto 2020

APELANTE : **LUIS MIGUEL NAVEDA MERINO**
TÍTULO : N° 2968251 del 10/12/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 175 del 17/2/2020.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Adenda de contrato de usufructo.

SUMILLA :

PLAZO DEL CONTRATO DE OPCIÓN

“El plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable, cuya extensión es dejada a la voluntad de las partes. Sólo si las partes no establecen plazo alguno, éste será de un año”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de adenda de contrato de constitución de usufructo a título oneroso respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 41523425 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de adenda del 5/12/2019 otorgada ante notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos.
- Escrito del 24/12/2019 sobre absolución de observaciones suscrito por Luis Miguel Naveda Merino, en representación de LUNAC S.A.C., y abogado Harold Sarmiento Andrade.
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración del 28/1/2020 otorgada ante notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Manuel Baltazar Otarola Salazar denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“Teniendo en consideración que el plazo máximo del contrato de opción es de dos años conforme lo señalan los artículos 1423 y 1424 se reitera la siguiente observación.

"En cuanto a la opción de compra se debe tener en cuenta que conforme al artículo 1423 del Código Civil señala que "El plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año" pudiendo renovarse por un año conforme lo señala el artículo 1424 del mismo código. De la lectura de la décima primera cláusula adicional se establece que no se ha cumplido con señalar el plazo conforme a los artículos antes referidos, pues solamente se señala que en caso la propietaria decida transferir el inmueble a un tercero lo cual puede suceder vencido el plazo máximo de dos años.

RESOLUCIÓN No. - 1357 -2020-SUNARP-TR-L

Estando a lo señalado sírvase aclarar".

Base Legal: Art. 2011 del C.C., artículos 31°, 32° y 33° del TLIO del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El fundamento de la observación no se ajusta a la verdad, toda vez que la décimo primera cláusula adicional del contrato de usufructo, que consta en la escritura pública de aclaración, que contiene un pacto de primera opción de compra, otorgada por LUNAC S.A.C. a favor de RIO GAMING S.A.C. contiene todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, de conformidad con el artículo 1422 del Código Civil, además de contar con plazo determinado y determinable, el cual ha sido establecido en el plazo máximo de dos años de vencido el contrato de usufructo.
- La décimo primera cláusula adicional del contrato de usufructo, que consta en la escritura pública de aclaración, que contiene un pacto de primera opción de compra, otorgada por LUNAC S.A.C. a favor de RIO GAMING S.A.C. contiene todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, de conformidad con el artículo 1422 del Código Civil, además de contar con plazo determinado y determinable, el cual fue establecido en el plazo máximo de dos años de vencido el contrato de usufructo.
- Se debe considerar que si el registrador estableció ambiguamente una serie de observaciones claramente incongruentes, con el ostensible ánimo de impedir la inscripción de los acuerdos adoptados por las partes voluntariamente en el título materia de petición, se cumplió con subsanarlas en su oportunidad, en especial en lo relacionado al plazo para la opción de compra, el cual fue establecido de manera clara y no inexacta, conforme a lo prescrito en el artículo 1423 del Código Civil y por ende la inscripción registral es viable.
- De este modo, de la lectura de la décimo primera cláusula se aprecia que la opción de compra contiene los elementos del contrato definitivo de compraventa, es decir, la identificación de los bienes materia de opción de compraventa y la determinación del precio de cada uno de los inmuebles por ambas partes, e incluso la forma de pago, siendo los elementos esenciales de la compraventa, conforme lo establece el artículo 1529 del Código Civil, no habiendo otro elemento adicional del contrato que se deba requerir, pues se trataría de otros aspectos no exigibles para la validez del contrato. Por tal razón, la décimo primera cláusula adicional cumple con los requisitos legales y por tanto surte sus efectos legales, correspondiendo que el Tribunal revise estos fundamentos y ampare el recurso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 41523425 del Registro de Predios de Lima

En la ficha N° 125715 que continúa en la citada partida electrónica se encuentra inscrito el local comercial, primer piso, ubicado en la avenida Ricardo Palma N° 250-252, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00002 consta que LUNAC S.A. adquirió mediante compraventa el derecho de propiedad del predio inscrito en esta partida por el precio de US\$ 1'150,000.00 dólares americanos, cancelados, en mérito a escritura pública del 23/12/2004 extendida ante notaria de Lima Carola Cecilia Hidalgo Morán (título archivado N° 443948 del 28/12/2004).

RESOLUCIÓN No. - 1357 -2020-SUNARP-TR-L

En el asiento D 00005 corre inscrito el usufructo a título oneroso constituido por LUNAC S.A.C. a favor de RIO GAMING S.A.C. por el plazo de treinta (30) años, en mérito a escritura pública del 10/8/2018, acta protocolar del 22/10/2018, escritura pública de aclaración y modificación del 11/10/2018 y escritura pública de aclaración y modificación del 8/11/2018 otorgadas ante notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos (título archivado N° 2711236 del 30/11/2018).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si el plazo del contrato de opción puede ser dejado a la voluntad de las partes.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme al principio de legalidad plasmado en el artículo 2011 del Código Civil, todos los títulos presentados al Registro deben ser calificados por el registrador a fin de establecer si reúnen los requisitos de forma y fondo para merecer acogida registral y gozar de los beneficios que el Registro proporciona, tales como la prioridad preferente o excluyente, publicidad, legitimación, fe pública registral, entre otros.

Así, la calificación del registrador comprende la evaluación de la legalidad de los documentos en cuyo mérito se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos del Registro, de ser el caso.

En virtud del mencionado principio, el registrador tiene la facultad de denegar la inscripción de aquellos títulos que no cumplan con dichos requisitos, formulando las correspondientes observaciones o tachas.

2. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de adenda al contrato de constitución de usufructo inscrito en el asiento D 00005 de la partida N° 41523425 del Registro de Predios de Lima en mérito a partes notariales de la escritura pública del 5/12/2019 y su aclaración del 28/1/2020 ambas extendidas ante notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos. Asimismo, se solicita la inscripción del contrato de opción ahí contenida.

El registrador denegó la inscripción rogada señalando que en la décimo primera cláusula adicional no se ha cumplido con indicar plazo para el ejercicio de la opción de compra ahí pactada; por su parte, el apelante sostiene que la cláusula en mención cumple todos los requisitos legales y, por tanto, surte plenos efectos.

En consecuencia, corresponde analizar la procedencia de la inscripción rogada.

3. Respecto del usufructo, este es un derecho real que otorga a su titular, el usufructuario, el derecho a usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno, derecho que se puede constituir por ley, por contrato o acto unilateral, o por testamento, según se desprende de los artículos 999 y 1000 del Código Civil.

El usufructo siempre recae sobre un bien ajeno y otorga a su titular las facultades de uso y disfrute, mas no de disposición, por ser esta atribución

RESOLUCIÓN No. - 1357 -2020-SUNARP-TR-L

exclusiva de su propietario. Como señala Borda, el usufructo “Confiere el derecho de usar y gozar de una cosa; ésta es, en verdad, la esencia del usufructo. En cambio, el usufructuario no tiene el derecho de disponer de la cosa (...)”¹.

En tal sentido, el usufructo constituye en realidad un gravamen para su propietario, porque por medio de dicho derecho real se confiere a un tercero, el usufructuario, en forma temporal el ejercicio de ciertas facultades propias de la propiedad, como son el uso y el disfrute, con exclusión del propietario.

4. Respecto al contrato de opción, nuestro ordenamiento civil vigente ha recogido dos modalidades sobre contratos preparatorios: El compromiso de contratar – que no constituye acto inscribible – y el contrato de opción; respecto a esta última modalidad, el artículo 1419 del Código Civil establece que, por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.

Revisada la Exposición de Motivos del artículo 1419 del Código Civil² se aprecia que se señaló lo siguiente: “Del contenido de la definición aparece que la opción es un **contrato completo**, como cualquier otro, pero de naturaleza peculiar, porque es preparatorio del contrato definitivo y sólo cumple su objetivo una vez que éste último se celebra” (El resaltado es nuestro).

Por su parte, Arias Schreiber³ señala que el contrato de opción es un matiz del contrato preparatorio, definiéndolo a este último como “(...) el común denominador de cualquier contrato definitivo el cual se reduce “a preparar y asegurar situaciones jurídicas para el futuro, comprometiendo a las partes a la formalización o ejecución de un contrato posterior. Su función, de consiguiente, es de garantía o aseguramiento contractual”.

El mismo autor⁴ respecto al tema añade que “la utilidad práctica de los contratos preparatorios es indiscutible. En efecto, sucede con frecuencia que por dificultades u obstáculos de hecho o derecho, no sea factible o conveniente concluir un contrato, pero sí resulta recomendable que las partes aseguren su celebración futura”.

5. Uno de los efectos del contrato de opción es el conceder en forma irrevocable al favorecido el derecho de concluir un contrato, aceptando, a través de la voluntad unilateral las condiciones de la oferta; así lo establece De la Puente⁵ cuando señala que: “mediante el contrato de opción se da una oferta irrevocable en el tiempo, lo cual pone de manifiesto que se ha estimado que el derecho a la celebración del contrato definitivo se ejercita mediante la aceptación de una oferta irrevocable contenida en el contrato de opción”.

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

¹ BORDA, Guillermo A. Manual de Derechos Reales. Tercera Edición. Buenos Aires, Editorial Perrot, pág. 388.

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

³ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo I Contratos – Parte General. Lima, Gaceta Jurídica, 2011, pág. 184.

⁴ Ob. cit. pág. 175.

⁵ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El Contrato en General. Vol. VII. Tomo IV. Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 1993, pág. 111.

RESOLUCIÓN No. - 1357 -2020-SUNARP-TR-L

Sobre esta exigencia señala Palacios Martínez⁶ que “**si el contrato final va a ser configurado en su última etapa tan solo por la declaración de la parte que ostenta el derecho de opción**, es lógico requerir que de antemano, es decir, en el contenido del contrato de opción, se haya predeterminado la estructura y función del contrato a formarse, puesto que **la parte optada no podrá intervenir bajo ninguna forma en la fase final de formación de este nuevo contrato (...)**” (El resaltado es nuestro)

Así, en el caso que se celebre un contrato de opción de compraventa, deberán establecerse todos los elementos estructurales y funcionales de dicho contrato, esto es: la determinación del bien cuya propiedad se va a transferir, el precio a pagar y la forma de pago⁷ y otras condiciones que consideren las partes.

6. Al respecto, Manuel de la Puente y Lavallo⁸ señala que el contrato de opción tiene dos efectos. El primero es que todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, formen parte de la oferta que, automáticamente por el solo hecho de celebrarse el contrato de opción, formula el concedente al optante. El segundo efecto es que cualquier revocación que haga el concedente de dicha oferta no produce efecto alguno, de tal manera que el optante puede celebrar el contrato definitivo, en cualquier momento durante la vigencia de la opción, mediante el sencillo expediente de aceptar la oferta.

La celebración del contrato definitivo depende de la voluntad del optante, con la sola aceptación del optante basta para perfeccionar el nuevo contrato.

En este sentido, al contener el contrato de opción de compra todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, para el ejercicio del derecho de opción, no se requerirá la intervención del propietario del inmueble, por cuanto el contrato de opción constituye la voluntad de una de las partes necesaria para la formación del contrato, puesto que contiene la oferta, quedando pendiente solo la aceptación de la oferta, para que se perfeccione el contrato⁹.

Aquí radica una diferencia con el compromiso de contratar. Mientras en el contrato de opción sólo se requiere la aceptación unilateral para que se perfeccione el contrato; en el compromiso de contratar, se requiere que ambas partes celebren un contrato definitivo en donde se estipulen las demás condiciones del contrato, ya que sólo fueron acordados los elementos esenciales del contrato. Ante la negativa injustificada de celebrar el contrato definitivo puede exigirse judicialmente la celebración del contrato o dejarse sin efecto dicho compromiso (artículo 1418 del Código Civil); lo que no se requiere en un contrato de opción.

7. Respecto del plazo del contrato de opción el artículo 1423 del Código Civil señala que: “El plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año”.

En ese sentido, la determinación del plazo por las partes intervinientes en el contrato de opción puede realizarse en forma precisa (**plazo determinado**) o en forma indirecta, estableciendo pautas y/o parámetros certeros de

⁶ PALACIOS MARTINEZ, Eric. Comentarios al Código Civil. Tomo VII. Lima, Gaceta Jurídica, pág. 481.

⁷ En ese mismo sentido, en la Resolución N° 882-2013-SUNARP-TR-L del 29/5/2013.

⁸ Op. cit., págs. 119 y sgtes.

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

RESOLUCIÓN No. - 1357 -2020-SUNARP-TR-L

verificación para que, a través de una operación deductiva, pueda ser efectivamente determinado (**plazo determinable**).

Del mismo modo, puede deducirse que no existe un plazo máximo establecido por la norma, siendo que la extensión de éste se deja a la voluntad de las partes; y sólo en caso de ausencia de acuerdo, la norma establece que será de un año. En este sentido se ha expresado este Tribunal en la Resolución N° 859-2014-SUNARP-TR-L del 5/5/2014.

8. Respecto a la inscripción del contrato de opción, debe tenerse en cuenta, que la doctrina es partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro; así, sólo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles, de tal modo que la tipicidad no queda al arbitrio de los particulares o del Registrador.

De este modo, los actos susceptibles de acceder al Registro de Predios y con ello, gozar de los efectos y de la protección que éste otorga, como la publicidad, la legitimación o la fe pública registral, entre otros, se encuentran contemplados principalmente en el artículo 2019 del Código Civil, y en otras normas especiales¹⁰.

Por regla general, podrán incorporarse al Registro los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles, tal como lo establece el literal a) del mencionado artículo 2019 del Código Civil¹¹, ello en razón de que por su propia naturaleza los derechos reales son oponibles *erga omnes*, lo cual se efectiviza con la publicidad que brinda el Registro. **Como excepción, la misma norma establece que pueden registrarse actos de naturaleza obligacional tales como el contrato de opción**, los pactos de reserva de propiedad, los contratos de arrendamiento, entre otros.

9. Como se indicó en el rubro IV (Antecedente registral) de la presente, en la ficha N° 125715 que continúa en la citada partida electrónica se encuentra inscrito el local comercial, primer piso, ubicado en la avenida Ricardo Palma N° 250-252, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En cuanto al dominio sobre el predio *submateria*, aparece registrado a nombre de LUNAC S.A. por haberlo adquirido de su anterior propietario mediante compraventa formalizada por escritura pública del 23/12/2004 extendida ante notaria de Lima Carola Cecilia Hidalgo Morán.

¹⁰ Al respecto, tenemos que el bloqueo registral se encuentra previsto en el Decreto Ley 18278; la caducidad de medidas cautelares, de ejecución y de gravámenes está regulada por el artículo 625 del Código Procesal Civil y en la Ley 26639; la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la junta de propietarios por la Ley 27157 y demás normas ampliatorias y reglamentarias.

¹¹ **Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles**

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

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas 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.

RESOLUCIÓN No. - 1357 -2020-SUNARP-TR-L

Finalmente, en el asiento D 00005 de la citada partida corre inscrita la constitución de derecho usufructo otorgado a título oneroso por LUNAC S.A.C. a favor de RIO GAMING S.A.C. por el plazo de treinta (30) años, en mérito a escritura pública del 10/8/2018, acta protocolar del 22/10/2018, escritura pública de aclaración y modificación del 11/10/2018 y escritura pública de aclaración y modificación del 8/11/2018 otorgadas ante notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos.

10. En el presente caso, mediante escritura pública del 5/12/2019 extendida ante notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos, LUNAC S.A.C. (en adelante: “la propietaria”) y RIO GAMING S.A.C. (en adelante: “la usufructuaria”) otorgaron una adenda de contrato de usufructo a título expresando lo siguiente:

“PRIMERO: Las partes acuerdan modificar los términos de la escritura pública de contrato de usufructo a título oneroso y mutuo disenso de contrato de arrendamiento, de fecha 10 de agosto de 2018, elevada ante notario público doctor Freddy Cruzado Ríos con kárdex N° 34687, su escritura pública de aclaración y modificación, de fecha 11 de octubre de 2018 con kárdex N° 35463 ante la misma notaría, así como su escritura pública de aclaración y modificación, de fecha 08 de noviembre de 2018 con kárdex N° 35803 ante la misma notaría, añadiendo las siguientes cláusulas adicionales:
(...)

DÉCIMO PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: PRIMERA OPCIÓN DE COMPRA

En caso que la propietaria decida transferir el inmueble a un tercero, no podrá hacerlo si es que previamente no otorga una **opción preferente de compra** para la adquisición del mismo a la usufructuaria **de acuerdo a lo siguiente:**
A. **Recibida una oferta de compraventa o tomada una decisión para la compraventa de el inmueble, la propietaria se obliga a comunicar vía conducto notarial la oferta a la usufructuaria.** Dicha comunicación deberá realizarse como máximo a los treinta (30) días hábiles de recibida la oferta o adoptada la decisión.

B. **Recibida la comunicación descrita en el literal anterior, la usufructuaria tendrá un plazo máximo de ciento veinte días (120) días hábiles para responder por escrito vía conducto notarial, si ejerce su derecho de adquisición preferente.** Si decide ejercer tal derecho, tendrá un plazo máximo de ciento ochenta (180) días hábiles adicionales para formalizar la compraventa e inscribir la adquisición y cumplir con los demás términos y condiciones de la operación.

C. **Las partes establecen libremente el precio de la compraventa de los inmuebles, será el siguiente:**

- **Inmueble constituido por el local comercial ubicado en la av. Ricardo Palma N° 250, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 41523425 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por el precio de US\$ 300,000.00 (trescientos mil y 00/100 dólares americanos).**

(...)

D. **La forma de pago del precio, será realizado al contado, a través de un financiamiento de una entidad financiera, con crédito hipotecario o de otra naturaleza. El precio deberá ser abonado por la usufructuaria en el plazo de ciento veinte (120) días hábiles de la suscripción del contrato definitivo de compraventa.**

(...)” (El resaltado y subrayado es nuestro).

Como podemos ver, en virtud del pacto arriba transcrito, los otorgantes atribuyeron a la usufructuaria un derecho de adquisición preferente denominado “**primera opción de compra**”, en virtud del cual podía ejercer la facultad de celebrar un contrato de compraventa respecto del local comercial registrado en la partida N° 41523425 por el precio de US\$ 300,000.00 dólares americanos, en caso la propietaria reciba una oferta o, en su defecto, decida vender el inmueble.

RESOLUCIÓN No. - 1357 -2020-SUNARP-TR-L

En ese sentido, esta “primera opción de compra” sólo podía ejercerse respetando las condiciones, forma, plazos y demás requisitos contemplados en la décimo primera cláusula adicional de la escritura de adenda del 5/12/2019.

11. Ahora bien, mediante esquela de fecha 20/1/2020 se observó la décimo primera cláusula adicional de la escritura pública de adenda del 5/12/2019 bajo el argumento que la propietaria y la usufructuaria no cumplieron con señalar **plazo** para el **contrato de opción de compraventa** del predio inscrito en la partida N° 41523425.

En atención a ello, en vía de reingreso, se acompañó escritura del 28/1/2020 extendida ante el mismo notario, en virtud de la cual, la propietaria y la usufructuaria otorgaron una aclaración conforme al siguiente detalle:

“(…)

PRIMERO: Las partes acuerdan aclarar los términos de la escritura pública de fecha 05-12-2019, de addenda al contrato de usufructo a título oneroso, elevada ante el notario público Freddy Cruzado Ríos, dejando sin efecto el pacto de opción de renovación de contrato de usufructo, contenido en la primera cláusula adicional de dicha escritura pública.

SEGUNDO: Las partes acuerdan establecer como **plazo para la celebración de la primera opción de compra**, pactada en la décimo primera cláusula adicional, que el plazo **se iniciará desde el inicio de la vigencia del contrato de usufructo y vencerá un año después del vencimiento del plazo del contrato de usufructo, esto es el 31 de mayo de 2021.**

No obstante, **en caso que el contrato quede sin efecto por cualquier causa antes de la fecha de vencimiento, el plazo vencerá un año después de producida la resolución del contrato o que ha quedado sin efecto por cualquier causa.**

(…)” (El resaltado es nuestro).

No obstante, mediante esquela del 7/2/2020, el registrador reitera su observación señalando ahora que conforme a los artículos 1423 y 1424 del Código Civil, el plazo máximo del contrato de opción es de **dos años**.

12. Al respecto, cabe indicar que conforme a lo dispuesto en el artículo 1423 del Código Civil el plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable. **Si no se estableciera el plazo, éste será de un año** y no de dos, el mismo que debe distinguirse del plazo a que alude el artículo 1424 del mismo Código, pues este último fue previsto para la renovación acordada por las partes una vez vencida la opción.

Por otro lado, como ya se indicó, el plazo máximo de un año señalado en el artículo 1423 sólo opera cuando las partes no han pactado un plazo determinado o determinable, cualquiera que sea.

Así, en este caso, mediante la cláusula segunda de la escritura de aclaración del 28/1/2020 los otorgantes han estipulado que la **primera opción de compra** debe celebrarse:

- a) Dentro del **plazo** que se **inicia con la vigencia del contrato de usufructo y vence un año después de la fecha de vencimiento del citado contrato**; o,
- b) En caso el contrato de usufructo quede sin efecto antes de su fecha de vencimiento, el **plazo vencerá un año después de producida la resolución del contrato o que ha quedado sin efecto por cualquier causa.**

RESOLUCIÓN No. - 1357 -2020-SUNARP-TR-L

En consecuencia, habiéndose establecido dos plazos dentro de los cuales se celebrará la “primera opción de compra” – en realidad el contrato definitivo – , cuyos elementos esenciales (como bien, precio y forma de pago) constan detallados en la décimo primera cláusula adicional de la escritura pública del 5/12/2019, corresponde **revocar la observación** formulada por el registrador al título referido en el encabezamiento.

13. No obstante ello, se aprecia que la décima primera cláusula adicional: primera opción de compra puesta en la escritura pública primigenia del 5/12/2019 ha quedado vigente y resulta contradictoria con la precisión que se hace en su plazo en la escritura pública aclaratoria del 28/1/2020, por cuanto en la primera escritura se establece un plazo máximo de ciento veinte días (120) días hábiles de recibida la comunicación de la propietaria, para que la usufructuaria responda por escrito vía conducto notarial, si ejerce su derecho de adquisición preferente; pacto que ha quedado vigente y no ha sido modificado en la segunda escritura, que ha introducido un plazo ligado a la vigencia del usufructo, sin vincularlo a una comunicación de la propietaria.

De la lectura conjunta de la décimo primera cláusula adicional de la escritura pública de adenda del 5/12/2019 y de la escritura pública aclaratoria del 28/12020 se deduce que la opción de compra ahí pactada, contiene incongruencias que deben ser aclaradas

A propósito del contrato de opción, el artículo 148 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

“El asiento registral de contrato de opción a que se refiere el artículo 1419 del Código Civil, **tendrá la calidad de anotación preventiva.**

Al extender el asiento registral, el registrador deberá consignar expresamente lo siguiente:

i. El plazo previsto por las partes para ejercitar el derecho de opción, o en su defecto el plazo legal previsto en el artículo 1423 del Código Civil;

ii. El término inicial del plazo, de acuerdo a lo pactado por los contratantes, o en su defecto la fecha del contrato;

iii. En su caso, el plazo adicional que los contratantes hubieran pactado para efectos de formalizar el ejercicio del derecho de opción concedido.

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

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

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

Como se puede apreciar, para que sea anotado el contrato de opción **deberá encontrarse vigente el plazo para el ejercicio de la opción**, cobrando vital importancia el plazo pactado por las partes, así como su renovación y la no existencia de incompatibilidades en la partida registral a efecto de la anotación preventiva.

Se advierte del pacto de opción de compra, que ha quedado vigente en la primera escritura pública que el inicio del cómputo del plazo está sujeto a condición suspensiva de que la propietaria reciba una oferta de compraventa o tome la decisión para la compraventa del inmueble, es decir, se requiere para que surja el derecho de opción del usufructuario de la voluntad de la

RESOLUCIÓN No. - 1357 -2020-SUNARP-TR-L

propietaria; lo que lleva a concluir que el contrato de opción no se encuentra vigente como lo exige el citado reglamento para proceder a su anotación preventiva. En todo caso, este aspecto no queda claro, por cuanto como ya ha señalado el pacto contiene incongruencias que deben aclararse.

En consecuencia, el título tiene el defecto señalado en el presente numeral. Defecto que se señalan al amparo del artículo 33 inciso c.2 del Reglamento General de los registros Públicos.

14. Es pertinente señalar que la inclusión de condiciones como las antes señaladas desnaturalizan el contrato de opción, quedando esta reducida a un simple “derecho de adquisición preferente”¹² de naturaleza personal y que, por ende, no es inscribible en el Registro de Predios a falta de disposición que lo habilite.

Por lo señalado, corresponde **disponer la observación del título por adolecer de los defectos antes indicados.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima del título referido en el encabezamiento, **y disponer su observación por adolecer de defecto subsanable** señalado en el numeral 13 del Análisis de esta resolución, por sus fundamentos.

Regístrese y comuníquese.

p.je

¹² Al respecto debe distinguirse entre derecho de opción y derecho de adquisición preferente. Así, según SANCINENA ASURMENDI, Camino. La opción de compra. Madrid, Dykinson, 2007, pág. 163: “El derecho de opción, siendo un derecho de adquisición, no cabe incluirlo entre los derechos de adquisición preferente, pues su desenvolvimiento o ejercicio no depende de ninguna manera de la actuación del propietario o concedente. La nota de la preferencia exige de suyo la existencia de un tercero, a quien el propietario desee enajenar la cosa. Por el contrario, es característica esencial del derecho de opción la exclusividad. La opción no requiere la existencia de un tercero, ni la voluntad enajenatoria del propietario. El optante tiene poder de adquirir y puede forzar la venta, incluso contra la voluntad del propietario. La concesión de la opción no otorga un derecho *preferente* al optante, para la adquisición con preferencia frente a un tercero” (El subrayado es nuestro).