

■ Artículo 149. Caducidad de la anotación del contrato de opción

La anotación preventiva del contrato de opción caducará automáticamente y de pleno derecho, al cumplirse el plazo para el ejercicio de la opción, salvo que las partes hubieran pactado el plazo adicional a que se refiere el segundo párrafo del numeral iii del artículo precedente.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, la anotación del contrato de opción caducará antes de dicho término, en mérito de una declaración unilateral del optante, formalizada mediante escritura pública o formulario registral, salvo que se trate de un contrato de opción recíproca.

Comentado por:

Karina Rosario Guevara Porlles

Como reza el artículo en estudio, la cancelación del asiento del contrato de opción procede en dos supuestos. El primero tras el vencimiento del plazo y el del adicional, de ser el caso y el segundo es el que opera por la declinación del optante antes del vencimiento del plazo.

El primer supuesto de cancelación por el mero transcurso del tiempo es uno de caducidad propiamente dicho, pues solo se encarga de publicitar un evento ya realizado. En esa línea La Cruz y Sancho (1994) señalan “formalmente, la caducidad se hace constar mediante una cancelación (...). Tales asientos no son cancelaciones en sentido propio, porque no extinguen por sí la inscripción o anotación (...) sino que manifiestan una extinción del asiento ya realizada” (pág. 247).

La caducidad automática a que refiere este artículo está referida al hecho objetivo del paso del tiempo, este caso procede la cancelación a solicitud simple del administrado. Ante la cual el registrador luego de constatar el transcurso del plazo pactado o supletorio, su eventual prórroga y que no exista obstáculo en la partida registral o incompatibilidad procederá a la extensión del asiento de cancelación.

Nótese que no se refiere a una cancelación de oficio; es decir, a una que el registrador deba extender por propio impulso, sino que debe ceñirse necesariamente al principio de rogación contenido el artículo 2011 del Código Civil.

Es pertinente indicar que por tratarse de una caducidad de pleno derecho no es necesario que se extienda un asiento de cancelación; sin embargo, el registrador se halla facultado para extender el asiento con arreglo a lo dispuesto por el artículo 103 del T.U.O. del R.G.R.P.

Respecto del segundo supuesto, para los efectos de la cancelación por declaración unilateral del optante deberá adjuntarse instrumento público o formulario registral donde conste su voluntad de no hacer uso del derecho potestativo de ejercitar la opción.

En cuanto a la salvedad que indica el artículo: cuando se trate de un contrato de opción recíproca, referida al pacto por el cual la opción puede ser ejercitada indistintamente por cualquiera de las partes, se requiere declaración bilateral sea conjunta o por separado con idéntica formalidad que para la declaración unilateral del optante.

Finalmente, la caducidad a que refiere este artículo no se ampara en la ley 26339, pues esta rige para los supuestos taxativamente regulados en la citada norma; por tanto, no debe exigirse igual formalidad (declaración jurada con firma certificada como señala el actual reglamento de predios para estos supuestos) y tampoco debe rogarse bajo su amparo pues el que registralmente tenga el carácter de anotación preventiva no lo hace una carga, gravamen o restricción. La opción conserva su carácter contractual.

Liquidación de Derechos Registrales

La cancelación de la anotación preventiva corresponde a un acto invalorado.

Referencias bibliográficas

- Lacruz, J. - Sancho, F. (1994). *Elementos de Derecho Civil*. Barcelona-España. Bosch. 2(2), 3ra edición.