

DR 12 14

Derecho civil segundo, comentarios a la sentencia de 1 de julio de 1950, promesa de venta, efectos, guión número 7. Promesa de venta, efectos, comentarios a la sentencia de 1 de julio de 1950, planteamiento del caso. El 31 de marzo de 1941, A, en documento privado, promete vender a B la parte que se le adjudique de la mitad indivisa de una determinada finca en la liquidación de las sociedades gananciales de su matrimonio por tener dicha mitad y no el resto la condición de bien ganancial. El precio de la venta sería a razón de 50 mil pesetas para toda la mitad.

El 5 de agosto de 1942, se protocolizan las operaciones particionales y se adjudica a A la cuarta parte indivisa de la finca. Por ello, el 24 de mayo de 1943, B interpone demanda contra A, solicitando básicamente que se declare que A está obligado a cumplir el compromiso de venta de la porción de la finca que le ha sido adjudicada, tanto si se considera indivisa o dividida dicha porción, por el precio de 25 mil pesetas, ya que sólo le había sido adjudicada la cuarta parte de la finca y que, asimismo, está obligado, como vendedor, a elevar a escritura pública el contrato de compraventa de la porción de tierra referida, apercibiéndose de que, de no otorgar voluntariamente esta escritura, lo haría en representación suya el juzgado. Las sentencias del juzgado y de la audiencia estimaron los pedimentos de la demanda y el Tribunal Supremo desestimó el recurso interpuesto.

Análisis. El artículo 1451 del Código Civil dice la promesa de vender o comprar habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro.

En el orden de los efectos de la promesa de venta, cuando el referido artículo 1451 afirma que la promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato, se plantea el problema interpretativo de a qué contrato se refiere. Caben tres posibilidades. A. Se refiere a la promesa de comprar o vender.

El cumplimiento de la promesa no es lo mismo que el cumplimiento del contrato definitivo de compraventa. El cumplimiento de aquella consiste precisamente en la celebración de la compraventa. El de esta corresponderá a un momento ulterior.

En esta interpretación puede apreciarse una cierta contradicción en los términos, dado que la alusión a la promesa de comprar o vender, implica la consideración de este acto como unilateral, en principio, y ello no conviene a la calificación de contrato que se utiliza después para designar aquello que se ha de cumplir. Sin embargo, el alcance de esta posible contradicción se debilita si advertimos que, al estar configurada en nuestro ordenamiento la promesa como contrato, en cuanto que se exige su aceptación para que sea vinculante, no es

absurdo entender que el cumplimiento del contrato al que alude el artículo 1451 sea el de la promesa. Por otra parte, el mismo tenor literal del precepto apoya esta posibilidad al exigir conformidad en la cosa y en el precio, ya que tal conformidad presupone la presencia de ambos consentimientos y, por tanto, la bilateralidad de las voluntades.

Además, en el párrafo siguiente de dicho precepto se alude expresamente al cumplimiento de la promesa de compra y venta. b. Se refiere al contrato de compra-venta. La promesa y el contrato prometido vendrían a ser la misma cosa si aquella diera lugar a instar el cumplimiento de éste.

c. Carece de sentido preguntarse por qué contrato es el referido. No hay dos contratos, uno en el que se promete y otro en el que se cumple lo prometido, sino dos momentos distintos y sucesivos de una misma y compleja relación contractual. Al exigirse el cumplimiento de lo pactado, se pide conjuntamente que se cumpla la promesa y el contrato prometido.

La ambigüedad del artículo 1451 tendría así un fundamento racional. De estas tres opciones interpretativas, la jurisprudencia, aun con excepciones, parece inclinarse generalmente por la primera, tras unos primeros momentos en los que la promesa de vender o comprar y la compra-venta definitiva no eran deslindadas con nitidez. Por su parte, un importante sector doctrinal, cuyo más brillante representante tal vez sea el profesor de Castro, ha defendido la tercera de las interpretaciones apuntadas.

Finalmente, respecto de la cuestión de las consecuencias del incumplimiento de la promesa de venta, el Código sólo dice que, siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro. El problema está en determinar qué ha de entenderse por no poder cumplirse. Nuevamente, tenemos que enfrentarnos a diversas interpretaciones posibles.

Dos, en este caso. A. Si el cumplimiento de la promesa consiste en la celebración del contrato prometido, al requerir éste un concurso de consentimiento, siendo el consentimiento contractual, por naturaleza, incoercible y necesariamente libre, el hecho de que el promitente se niegue a prestar su consentimiento, hace que no pueda cumplirse la promesa. Por consiguiente, y estando a las disposiciones generales en materia de obligaciones y contratos, quien así incumpla, deberá solamente indemnizar a la otra parte de los daños y perjuicios que su incumplimiento le cause.

B. El cumplimiento de la promesa de venta no se hace imposible porque el promitente se niegue a prestar su consentimiento al contrato de compraventa prometido. Este consentimiento ya ha sido realmente prestado en la promesa. El artículo 1451 exige la conformidad en la promesa de comprar o vender sobre la cosa y el precio, y esto es lo único preciso, según el artículo 1450, para que la venta se perfeccione entre el comprador y vendedor.

No es necesario hacer, pues, una nueva declaración de voluntad, prestar un ulterior

consentimiento, aunque la promesa no produce ningún efecto obligacional hasta que no se insta a su cumplimiento, y entonces los producirá como compraventa definitiva. En relación con estos extremos hay que significar que en el caso expuesto existe la referida conformidad sobre el precio y la cosa, dándose los requisitos necesarios para que la compraventa pueda entenderse perfecta, sin que haya que prestar nuevamente el consentimiento. La sentencia de 1 de julio de 1950.

La sentencia de 1 de julio de 1950, como hemos dicho, desestimó el recurso interpuesto contra la sentencia de la audiencia, que, como la del juzgado, acogió los pedimentos de la demanda. Leemos sus párrafos más importantes. Dejando aparte las discusiones doctrinales sobre las modalidades que puede revestir este contrato de promesa de venta, y si debe ser considerado solamente como contrato preparatorio o precontrato, es incuestionable que la convención, al reunir los requisitos del artículo 1261 del Código Civil, es, por su propia naturaleza, un contrato consensual y bilateral con vida y entidad propias, corroborándolo la doctrina jurisprudencial, la que afirma que en la legislación patria no se identifican los contratos de promesa de venta y de compraventa, sino que son dos figuras jurídicas diferentes de acusado matiz distinto, y precisamente por esa característica de independencia y constituyendo ese aludido matiz diferencial, la voluntad expresada para perfeccionar el dicho contrato de promesa de venta proyecta su eficacia no sólo en la constitución del círculo jurídico que sujeta las partes, sino sobre el objeto de la convención, es decir, que por lo que respecta al otorgante dueño de la cosa, se contrae la obligación futura de consentir la transferencia del dominio que se ostenta sobre la dicha cosa prometida, para lo cual entra en juego, como especifica la norma contenida en el artículo 1451 del Código Civil, que habiendo de aplicarse en relación con los preceptos referentes a la contratación, da derecho a los contratantes para exigir recíprocamente el cumplimiento de lo pactado, esto es, la venta prometida y previamente consentida, con otorgamiento de escritura pública, si se diera el supuesto que previenen los artículos 1279 y 1280 del Código Civil, y aun con aplicación, en su caso, de lo previsto en el 1098, párrafo primero, de dicho cuerpo legal, si el obligado se resistiera a cumplir la obligación, quedando el derecho a percibir indemnización que el recurrente considera como única consecuencia del incumplimiento de la promesa de venta, y a que se refiere el párrafo segundo del citado artículo 1451, para el supuesto de que dicho contrato no se pueda cumplir, que es el caso que contemplan las sentencias que en el recurso se citan y que no es el que se da en este litigio, en que el contrato se puede cumplir y se previene la resistencia del obligado, de todo lo cual, se deduce que para la consumación del contrato de promesa de vender o comprar, no se requiere una nueva y especial manifestación de voluntad, por venir ya prestado para ello el suficiente consentimiento al perfeccionarse aquel contrato, y que las consecuencias del mismo son análogas, salvo su especialidad a las que se producen en la compraventa.

Comentario a la sentencia de 1 de julio de 1950. Se trata de una sentencia de capital importancia, entre las que han contemplado el problema de los efectos de la promesa de venta, siendo en su día muy comentada. Su importancia se debe a la riqueza de un desarrollo doctrinal, que en buena medida vino a revisar la orientación jurisprudencial dominante, y sirvió

de punto de partida a un buen número de sentencias posteriores.

Hasta entonces, la jurisprudencia se había mostrado favorable a la tesis de la imposibilidad del cumplimiento específico forzoso de la promesa de venta. Si el promitente se negaba a cumplir, llevando a cabo el contrato de compraventa definitivo, se estaba ante un supuesto de imposibilidad de cumplimiento. La otra parte sólo tendría derecho a percibir la indemnización de los daños y perjuicios que el incumplimiento le causase.

Desde la sentencia que comentamos, la tendencia, aun con excepciones significativas, es a admitir la posibilidad de ese cumplimiento específico forzoso, cuando la promesa de venta contiene el acuerdo suficiente sobre los extremos del contrato de compraventa, como para que éste se pueda entender perfecto, sin necesidad de prestar un nuevo consentimiento. Volviendo a la sentencia de 1950, hay en ella dos puntos que importa destacar. La sentencia se preocupa primero de realzar, de acuerdo con la jurisprudencia anterior, las diferencias entre la promesa de compraventa y la compraventa misma.

Sin embargo, después parece atribuir a una y otra efectos análogos. ¿Existe esta contradicción interna, como en su momento se le reprochó? Tal vez haya una aproximación conceptual entre ambas figuras, pero no es una sentencia lugar apropiado, ni para disquisiciones conceptuales, ni para excesivas profundizaciones doctrinales, más allá de su posible incidencia práctica en el caso concreto que se contempla. De todos modos, el que el cumplimiento de la promesa equivalga al de la compraventa, no tiene por qué significar que también promesa de compraventa y compraventa sean equivalentes.

La primera sólo faculta para pedir el cumplimiento de la segunda, sin producirse, entre tanto, ningún efecto obligacional para las partes, y cuando se exige dicho cumplimiento, renace con todas sus consecuencias la compraventa prometida en la promesa. Finalmente, la sentencia que nos ocupa, a pesar de decir que no es preciso prestar otro consentimiento por estar ésta contenida ya en la promesa, previene, de acuerdo con la demanda estimada, el cumplimiento forzoso de la obligación de otorgar la escritura pública de venta, de forma que sería el juez quien sustituiría el consentimiento del vendedor obligado, si éste no cumpliera voluntariamente. ¿Significa ello que se cumple la promesa, celebrando un contrato de compraventa formalizado en escritura pública? Creemos que no.

El hecho de prestar el consentimiento en la escritura, no es el contrato de compraventa, sino una consecuencia de este contrato, cuya celebración no es necesaria por contenerse ya en la promesa, habiéndose actualizado con la exigencia de su cumplimiento. Sería, en suma, un acto de cumplimiento de la compraventa, en conformidad con el sentido de los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil, que facultan a las partes para compelerse recíprocamente al cumplimiento de las formalidades que en ellos se especifican, como una obligación más derivada del contrato. Será conveniente tener presentes estas apreciaciones, para la comprensión y valoración de sentencias posteriores, que traducen el cumplimiento específico y forzoso de la promesa en la celebración de un contrato, en el que el consentimiento de una de

las partes puede ser suplido por el juez cuando se están refiriendo realmente a actos de cumplimiento del contrato, aunque requieran un concurso de voluntades y no al contrato mismo.

En relación con éste, si el consentimiento se ha prestado ya en la promesa, existiendo conformidad sobre los extremos pertinentes, no habrá que volver a prestarlo.