

DR 12 38

Derecho civil 2, la distinción entre promesa de venta y contrato de compraventa, Jesús María Álvarez Carvalho. Día de grabación 21 de marzo del 80 y día de emisión 25 de abril del 80. Sí, por el contrato de compraventa, una de las partes se obliga a entregar una cosa determinada y la otra a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente, según se exprese el artículo 1445 del Código Civil.

La perfección de este contrato supone, por tanto, la vinculación efectiva de las dos partes en méritos de unas obligaciones de preciso contenido, entregar una cosa determinada o determinable y pagar por ella un precio cierto. La entrega de la cosa y el pago del precio, aunque puedan tener lugar en el mismo momento de perfeccionarse el contrato y de consumarse, por tanto, instantáneamente, son unos actos jurídicos que han de ser considerados con una cierta independencia del contrato y sin confundirse con la misma compraventa, ya que es normal su ejecución en tiempo posterior. El tema de la promesa de venta supone que, en vez de estudiar la compraventa una vez perfeccionada, la estudiamos en el momento inmediatamente anterior a que cada una de las partes asuma los papeles correspondientes de comprador y vendedor.

Casuísticamente, es posible establecer la siguiente relación de supuestos. Primero, cabe que el propietario de una cosa convenga con otra persona que, si se decide venderla, se la ofrecerá antes que a nadie o a ningún otro posible adquirente a esa persona concreta. En este caso, queda constituido un derecho de adquisición preferente que no constituye un precontrato ni tampoco una opción de compra, ya que la iniciativa del negocio no corresponde al posible adquirente, sino que éste tiene que esperar a que el propietario decide enajenar.

Segundo, es posible que exista una oferta de efectiva compra o de efectiva venta sin que la otra parte haya manifestado en absoluto su aceptación, y aquí tampoco cabe hablar de precontrato ni siquiera de promesa por cuanto que no existen partes recíprocamente vinculadas. Tercero, cabe que exista una oferta de vender aceptada pero con exclusión de la correlativa obligación del aceptante, esto es, del posible comprador, y en este supuesto se trata de una promesa unilateral de venta que constituye propiamente un derecho de opción a favor del posible comprador. Cuatro, es posible también, aunque poco frecuente, el caso inverso, es decir, que se haya aceptado la obligación de comprar sin que el aceptante se haya decidido aún a vender.

Esta promesa unilateral de compra confiere una opción al posible vendedor. Este caso y el inmediatamente anterior tienen de común el rasgo característico de la situación de preferencia en que queda el posible aceptante o titular del derecho de opción. Cinco, si la oferta de compra de venta queda aceptada sin reservas, se produce una compraventa perfecta y no consumada, por haberse generado las obligaciones recíprocas típicas del contrato de compraventa.

Seis, la doctrina que sostiene que no se confunde la promesa de vender y comprar con la compraventa perfeccionada, estima que antes de llegar a esta perfección cabe otra situación

jurídica caracterizada por la concurrencia de derechos y deberes recíprocos pero que todavía no son los que forman el contenido de la compraventa perfeccionada, sino los que han de conducir a que la compraventa sea después efectivamente celebrada. Según este criterio, el vendedor no se habría obligado a entregar la cosa concreta y determinada, sino que se habría comprometido simplemente a asumir posteriormente tal obligación. De la misma manera, no podría afirmarse que la otra parte había asumido la obligación de pagar un precio cierto, sino que se había obligado solamente a declarar en el futuro su efectiva voluntad de convertirse en deudor de dicho precio.

Por supuesto, el planteamiento de semejante problema obedece a causas sumamente variadas y complejas, y para comprender adecuadamente hasta qué punto es injustificado el pretender distinguir entre promesa de compraventa consensual y contrato de compraventa consensual, se examinarán, de todas las sentencias recaídas, únicamente dos por su valor ejemplar, pues algunas de las sentencias que usualmente se utilizan en torno a esta cuestión se refieren realmente a cuestiones completamente distintas en cuanto a la verdadera razón de ser de la sentencia, es decir, lo que ha sido la razón fundamental de la decisión adoptada, aunque en el cuerpo doctrinal de los considerandos se toquen temas colaterales, y así, por citar un ejemplo, la sentencia de 31 de enero de 1931 no se refiere a la distinción entre promesa de contrato de compraventa y compraventa perfecta, sino que se trata de saber hasta qué punto el contrato era obligatorio, por cuanto los que no habían intervenido en el mismo personalmente ni representados habían realizado a posteriori determinados actos concluyentes de ejecución del contrato que no debían ser menospreciados. La sentencia de 14 de noviembre de 1927, que es también esgrimida por la parte de la doctrina que encuentra un fundamento en la distinción de estas dos figuras, se refiere realmente al problema de si la compraventa es en nuestro derecho un contrato transitorio de la propiedad o no, tema esencialmente distinto a aquel para el cual se la cita habitualmente. La sentencia de 1 de julio de 1950 establece los hechos siguientes.

El demandante compró al demandado la mitad indivisa de una dehesa por el precio de 50.000 pesetas. El demandado adquirió después la otra mitad y prometió venderla al actor en los siguientes términos. Me comprometo por medio del presente documento, tan pronto se formalice la expresada partición de bienes, a vender la parte que se me adjudique de la repetida mitad de la dehesa.

Una vez formalizada la expresada partición, el comprador demandó al vendedor para que fuera condenado a otorgar la correspondiente escritura pública. El demandado se opuso por entender que su condición de promitente le permitía negar la cooperación necesaria para la consumación del contrato en definitiva proyectado y que podía limitarse a resarcir el interés equivalente. Esta tesis, perfectamente ajustada a la doctrina del contrato de promesa de compraventa como precontrato o contrato preparatorio, no prosperó en ninguna de las dos instancias, ni tampoco ante el Tribunal Supremo.

Es digno de llamar la atención, ante todo, sobre la falta de claridad de esta sentencia que muy acertadamente equipara la consumación de la promesa de comprar y vender con el

cumplimiento de la obligación de transmitir la cosa objeto de la venta. Un examen superficial de las generalizaciones doctrinales contenidas en los considerandos de esta sentencia podría dar lugar a creer que se reafirma el criterio sostenido en sentencias anteriores en torno al precontrato de compraventa. Según manifiesta el Tribunal Supremo en esta sentencia de 1950, se trataba del caso suscitado por un convenio que, al reunir los requisitos del artículo 1261 del Código Civil, es, por su 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 contrato de compraventa, sino que son dos figuras jurídicas distintas de acusado matiz diferencial.

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, uno de los requisitos esenciales para que exista contrato, según el artículo 1261, que en el que se examina, no puede ser otro, que la realización de la venta o compra prometidas cuando se resuelva la condición circunstancial o de tiempo establecida para su consumación. Es decir, que por lo que respecta al otorgante dueño de la cosa, se controla la obligación futura de consentir la transferencia del dominio que se ostenta sobre la dicha cosa prometida, para lo cual entra en juego como específica 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 exigirse 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 previene en los artículos 1279 y 1280 del Código Civil, y aún con aplicación al caso de lo previsto en el artículo 1098, párrafo primero de dicho cuerpo legal, si el obligado se resistiera a cumplir la obligación, que dando el derecho a percibir indemnización que el recurrente considera como única consecuencia del Código Civil, y aún con aplicación en su caso de lo previsto en el segundo párrafo del 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 de casación se citan, y que no es el que se da en este litigio, en el 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 venta o de compra, no se requiere una nueva y especial manifestación de voluntad, por venir ya prestado para ello el suficiente consentimiento al perfeccionarse aquel contrato.

Añadió el Tribunal Supremo que no podía considerarse infringido el artículo 1098 del Código Civil, porque precisamente está dictado el precepto en términos generales para suplir por la ley la rebeldía de la voluntad del otorgante remiso en cumplir lo pactado, como tampoco se infringió el artículo 1161 por no ser personalísimo el acto de otorgar una escritura de compraventa como pretendía el recurrente. Después de esto, resulta difícil sostener la diferencia entre promesa de comprar y vender y el contrato de compra-venta de contenido meramente obligacional. La posibilidad de otorgar protección al interés contractual positivo mediante el cumplimiento en forma específica de lo prometido es lo que resulta en forma clara como ratio

decidendi de esta sentencia.