

# ACTUALIDAD **civil**

■ ■ ■ **NÚM. 5** · MAYO 2019



*Director: Xavier O'Callaghan Muñoz*

## Actualidad Civil 5/2019

### Protección de los consumidores

---

#### A fondo

— La hipoteca «multidivisa» y la información precontractual como parámetro de validez, *Álvaro Perea González*

#### Estudio de jurisprudencia

— Vencimiento anticipado: Sentencia del Tribunal de Justicia de 26 de marzo de 2019, *José Manuel Arias Rodríguez*

### Derecho de contratos

---

#### Encuesta jurídica

— La nueva regla procesal de la tramitación por cuantía en procesos relativos a arrendamientos urbanos y rústicos, *coordinada por Alejandro Fuentes-Lojo Rius*

#### A fondo

— La promesa de (compra)venta: situación actual y propuestas de regulación, *Andrés Marín Salmerón*

### Derechos reales e hipotecario

---

#### A fondo

— Los intereses de demora en la expropiación e hipoteca, *Sandra Velázquez Vioque*

### Derecho de sucesiones

---

#### A fondo

— El aspecto dinámico de la herencia como fundamento de la posibilidad de que la usucapión iniciada en vida por el causante se consume durante la fase interina de yacencia, *Vanessa García Herrera*

### Persona y derechos

---

#### A fondo

— El artículo 1317 del Código Civil: ¿Un instrumento exclusivo de los acreedores

consorciales?, *Francisco Santana Navarro*

— Víctimas colaterales derivadas de la responsabilidad del menor infractor. Una culpa «in procreare» de los progenitores, *María Esther Marruecos Rumí*

— La esterilización no consentida de personas con discapacidad, *Judith Solé Resina*



# A fondo

---

## La promesa de (compra)venta: situación actual y propuestas de regulación

**Andrés Marín Salmerón**

*Contratado Predoctoral FPU en el Departamento de Derecho Civil de la Universidad de Murcia (1)*

**Resumen:** *El presente trabajo aborda de una manera crítica y objetiva el artículo 1451 del Código Civil, y en concreto intenta dar algo de luz a las constantes dudas doctrinales que plantean las nociones de «promesa de contrato» y «precontrato», así como el hecho de que la jurisprudencia utilice el precontrato para hacer referencia a numerosas realidades, y el esfuerzo de la doctrina por intentar describir dicha figura por medio de numerosas teorías. El principal problema existente es la dificultad en la actualidad para poder diferenciar la promesa de venta y la compraventa definitiva. Todo ello enmarcado en un estudio de estas figuras de acuerdo con las propuestas de modificación, y la regulación europea al respecto.*

**Palabras clave:** Promesa de contrato, Precontrato, Compraventa, Propuestas de regulación, reforma del derecho de obligaciones, Derecho de opción.

**Abstract:** *The present work approaches in a critical and objective way the article 1451 of the Civil Code, specially tries to give some light to the constant doctrinal doubts that raise the notions of «promise of contract» and «precontract», as well as the fact of that the jurisprudence use the pre-contract to refer to numerous realities, and the effort of the doctrine to try to describe this figure by means of numerous theories. The main problem is the current difficulty to differentiate the promise of sale and final purchase. All this framed in a study of these figures in accordance with the proposals for modification, and European regulation in this regard.*

**Keywords:** Promise of contract, Pre-contract, Sale, Proposed regulation, reform of the right of obligations, Right of option.

## I. Introducción del tema. Principales problemas

El artículo 1451 del Código civil señala:

*«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».*

Tras la lectura de este precepto se nos plantea el problema de cómo es posible que, en un sistema predominantemente consensual, como es el caso de España, esta figura denominada en el precepto citado promesa de vender o comprar, o promesa de compra y venta, pueda ser distinta del contrato de compraventa cuando en ambas se necesita conformidad en la cosa y en el precio. Por ello la posible diferencia o identidad de estas dos figuras se establece como cuestión clave en este trabajo. A todo ello se le debe sumar la poca claridad en la redacción del artículo 1451, y las controversias acerca de su contenido, y en concreto si debe incluirse o no a las promesas unilaterales, junto con la divergencia existente sobre si dichas promesas unilaterales son distintas o no al contrato de opción; y los problemas referentes a la eficacia, aparentemente solventados en la actualidad. Sumando a todos estos problemas, la cuestión de si debe incluirse dicha promesa en la figura del precontrato, lo que podemos ver en algunas sentencias, como por ejemplo las sentencias de 11 de noviembre de 1943, de 2 de febrero de 1959 (Roj: 1290/1959) y 26 de febrero de 2007 (Roj: 811/2007).

Este último problema hace aún más difícil dar algo de claridad a toda esta cuestión, ya que ni doctrina ni jurisprudencia, sabiendo de la existencia de esa figura denominada precontrato, hacen posible una uniformidad respecto a lo que debe entenderse como tal. Y es que, en definitiva, existen distintas realidades a las que se conoce como precontrato.

## II. Distintas realidades a las que se conoce como precontrato

El término precontrato proviene de la traducción literal de la palabra alemana *Vorvertrag*. En los primeros hitos de la pandectística fue desconocido, y como señala ROMAN GARCÍA, en palabras de WINDSCHEID (2), dicha figura fue introducida por H. THÖL, en la tercera edición de su manual de Derecho Mercantil, en el que se hablaba del *pactum de contrahendo*.

Aunque ya en las partidas encontramos ciertas referencias a lo que en ellas se denominaba «*promission*», se establecía expresamente que este era el «*otorgamiento que fazen los omes unos con otros, por palabras o cono intención de obligarse auiniéndose sobre alguna cosa cierta, que deuen dar, o facer, unos a otros* (Ley 1.ª, título 11, Partida V) (3) ».

La primera realidad a la que en ocasiones la jurisprudencia parece denominar como precontrato es la figura de la carta de intenciones, o documento por el que las partes sientan las bases de un

futuro negocio, sin embargo, podemos ver que en otras sentencias se diferencian, por ejemplo, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero (LA LEY 1530/2010) (4). También la jurisprudencia entiende, en ciertas ocasiones como precontrato, un contrato que ya ha sido concertado pero que no produce efectos aún por estar sometido a término o condición suspensiva. Aunque también encontramos sentencias en que se diferencian estas figuras, por ejemplo lo vemos de manera clara en la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre (5) (LA LEY 182956/2015), que en su fundamento jurídico octavo señala que *«podemos distinguir los casos en que las partes contratantes manifiestan su consentimiento respecto de los elementos esenciales y acuerdan aplazar o someter a condición suspensiva el cumplimiento de la obligación de entregar la cosa o de la obligación de pagar el precio o de ambas a la vez, que es propio de una compraventa; de aquellos en que las partes declaran, al margen de la forma en que se haga, su voluntad de quedar ya ligadas contractualmente, pero difiriendo la entrada en vigor del contrato a un momento posterior, pudiendo atribuirse a ambas o a una sola de las partes la facultad de exigirlo así, que es propio de la promesa de compraventa»*.

**Al hecho de que la jurisprudencia entienda como precontrato realidades sustancialmente distintas, se suma que tampoco la doctrina tenga claro qué debe entenderse como precontrato**

También la jurisprudencia ha usado la figura del precontrato para referirse a los contratos reales antes del cumplimiento de la obligación de entregar, o para referirse al contrato privado antes de elevarse a escritura pública de acuerdo con los artículos 1279 y 1280 del CC. Podemos ver algunos ejemplos jurisprudenciales en lo que se refiere a documentos privados de venta de inmuebles antes de elevarlo a documento público, en las sentencias de la sala de lo Civil de 26 de febrero (Roj: 5069/2015) (6) y de 12 de noviembre (LA LEY 10272/2015) (7), incluso también podemos observarlo en la jurisprudencia penal, como ocurre en la sentencia de 18 de junio de 2013 de la sala de lo penal (LA LEY 85595/2013) (8) pero en realidad no parece correcto que se deba entender esta figura como un verdadero precontrato, ya que, como sabemos, si el otorgamiento en forma pública no es un requisito esencial o de solemnidad, el contrato existe ya, sin perjuicio de que para producir ciertos efectos deba elevarse a escritura pública (9).

Asimismo, también se equipará a menudo el precontrato con el contrato que ya ha tenido lugar verbalmente pero que no se ha puesto por escrito, sin embargo, como sabemos, salvo que la forma escrita sea forma esencial, el contrato existe desde que hay acuerdo de voluntades, y por tanto no existe un precontrato, sino un verdadero contrato.

Al hecho de que la jurisprudencia entienda como precontrato realidades que son sustancialmente distintas se adhiere que tampoco la doctrina tenga claro qué debe entenderse como precontrato. En el siglo XX, se llevaron a cabo toda una serie de teorías para intentar describir la figura del precontrato. Estas pueden resumirse en las siguientes:

### **1. Primera teoría, contrato por el que se obliga a hacer otro contrato (*circuitus inutilis*)**

Esta primera teoría a la que podemos denominar como tradicional, proviene del derecho italiano, aunque ya la encontramos en el Derecho Romano con el llamado *«pactum de contrahendo»*. Los pandectistas alemanes también la asumieron y fue la mayoritaria en nuestra doctrina en la primera mitad del siglo XX, y seguida por prestigiosos autores, entre ellos CLEMENTE DE DIEGO (10), VALVERDE (11) y CASTÁN (12), pero el primero que parece que se ocupó en España de esta figura de manera monográfica fue MORO LEDESMA, este deja claro que el precontrato es ya un contrato, y que, por medio de este, una de las partes se obliga a emitir una posterior declaración de voluntad, que sumada a la declaración de voluntad que previsiblemente emitirá la otra parte, integrará los elementos esenciales del contrato que por medio de estos se proyecta (13). Y es que según esta teoría tradicional *«el precontrato es un contrato en sí mismo, por virtud del cual las partes quedan obligadas a celebrar en un momento posterior un nuevo contrato; esta obligación de contratar cuyo objeto consiste en la futura prestación de un nuevo*

*consentimiento contractual, en esencia es una obligación de hacer o, más concretamente una prestación de emitir en el futuro una declaración de voluntad (...) (14) ».*

Por lo tanto, si siguiésemos esta teoría, estaríamos de acuerdo en que existen realmente dos contratos, un primer contrato inicial, en el que las partes acuerdan que posteriormente celebrarán un contrato, podemos llamar final, que en estos momentos no quieren o no pueden llevar a cabo, y el objeto de ese primer contrato es simplemente obligarse a realizar el segundo, obligarse a emitir una declaración de voluntad en ese segundo convenio o contrato.

Sobre la base de esta explicación en ocasiones ciertos autores añaden algunos matices. Así CLEMENTE DE DIEGO señalaba que era «un contrato preparatorio de garantía e innominado, cuyo fin consiste en la celebración de otro contrato posterior (15) ». COVIELLO (16) indica que el precontrato es «un contrato que tiene por objeto un futuro contrato obligatorio», dejando por tanto claro que lo que acuerdan las partes según esta teoría es «obligarse a obligarse».

La jurisprudencia ha seguido, o al menos nombrado, esta posición clásica en numerosas sentencias, como, por ejemplo, entre otras: sentencia de 23 de abril de 1957 (Roj: 1183/1957) (17) , 2 de febrero de 1960 (N.º de Resolución 53/1960), 5 octubre de 1961 (Roj: 315/1961), 26 marzo de 1965 (Roj: 3850/1965), 2 octubre de 1968 (Roj: 2826/1968), 16 abril de 1979 (Roj: 114/1979), 13 diciembre de 1989 (LA LEY 153676-JF/0000), 8 de octubre de 1993 (LA LEY 56/1994), 23 de marzo de 1995 (LA LEY 14404/1995), 11 junio de 1998 (LA LEY 6453/1998), de 20 de abril de 2001 (LA LEY 5226/2001). En muchas de estas no solo se reconoce seguir esta teoría si no que, el alto tribunal se adentra a darnos un concepto, definiéndolo como «*convención por la cual dos o más personas se comprometen a hacer efectiva en tiempo futuro la conclusión de un determinado contrato que por el momento no se quiere o no se puede celebrar como definitivo*» (18) .

**El motivo que se ha esgrimido para rechazar esta teoría es básicamente que en el momento en que las partes se obligan, el contrato ya se ha realizado**

Sin embargo, esta teoría fue rechazada tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, aunque como más adelante veremos, en esta solo aparentemente. Los motivos que se han esgrimido para su rechazo son básicamente que si las partes se obligan ya, el contrato ya se ha realizado, el hecho de que dos personas se obliguen en un momento hace que ya exista una relación contractual entre ellos, y posteriormente aunque no hubiese una nueva declaración de voluntad, ellos están ya obligados, y la realización del llamado contrato definitivo no es más que el cumplimiento de la obligación, por lo que este no será un verdadero contrato, ya que la voluntad emitida efectivamente no es libre (*circuitus inutilis*) (19) . Esto además nos pone en conexión con el segundo problema de esta teoría, y es que el objeto del precontrato es la obligación de emitir

una nueva declaración de voluntad, y puede ocurrir que este sea nulo en virtud del art. 1115 del Código Civil, bien porque esté sometido a una condición de querer del obligado, o bien porque en realidad se esté dejando el cumplimiento de dicha obligación en manos del deudor, y si se entendiera que no es así, dado que lo que existiría es una obligación de llevar a cabo el «contrato definitivo» y las obligaciones de hacer no pueden imponerse coactivamente de acuerdo con el principio «*nemo potest cogi paecise ad factum*», el hecho de que una de las partes se negase a realizar ese denominado «contrato definitivo», conllevaría únicamente la indemnización por daños y perjuicios (20) .

## **2. Segunda teoría, contrato en el que se establecen las bases de un futuro contrato. Teoría de Roca Sastre**

Con diversos matices esta segunda posición doctrinal algunos autores la han incluido en la anterior (21) . El máximo representante e ideador de esta teoría es ROCA SASTRE, que siguiendo al autor alemán DEGENKOLD, entendió el precontrato como «un contrato preparatorio, consensual, bilateral y atípico o general, en cuya virtud las partes sientan las líneas básicas de un contrato específico contrayendo la obligación de desenvolverlas o desarrollarlas en el futuro a fin de que aquel último quede definitivamente completo y concluso» (22) , por lo tanto el precontrato no es

un contrato que genera la obligación de celebrar otro futuro contrato, como ocurría en la teoría clásica, sino que el precontrato se establece como un contrato base, en el cual las partes se comprometen a llevar a cabo el esfuerzo y desarrollo necesario para que pueda concluirse el contrato definitivo.

También la jurisprudencia se ha acogido a esta teoría en la ya mencionada sentencia de 30 de diciembre de 1995 (LA LEY 1855/1996), en la que se describe al precontrato como *«un contrato completo, y al no tratarse de una obligación de contratar en el futuro, se contrae más bien una obligación de colaborar para establecer el contrato definitivo, fijándose en el mismo unas líneas directrices o unos criterios básicos que las partes deben desarrollar y desenvolver en un momento posterior; se afirma por los defensores de esta teoría, que en el precontrato existe ya todo el contrato principal o definitivo, pero en síntesis, debiendo contener sus líneas básicas y todos los requisitos exigidos para la validez del llamado contrato futuro»*.

Según esta teoría, las partes estarían acordando sobre la base del contrato; es decir, unos criterios básicos o líneas directrices, que posteriormente tendrán que ser desarrolladas, mediante la colaboración o cooperación de las partes en la búsqueda de la formación de un contrato definitivo. La obligación de hacer a que se obligan en este caso no es un consentimiento nuevo, sino, como hemos dicho, se trata de una actividad de cooperación y desenvolvimiento (23), por ello parece que esta teoría es distinta de la anterior.

Pero esta teoría tampoco se ha visto libre de críticas, y es que el propio autor que formuló esta teoría establece que el precontrato en este caso deberá contener ya todos los elementos esenciales del contrato, y que si no será ineficaz (24), por ello, parte de la doctrina se planteó que si eso es así, cabe preguntarse si sería necesario pactar algo más después, ya que habiendo acuerdo sobre los requisitos esenciales, los elementos no esenciales y sobre los que no ha habido acuerdo se podrían regular por el Derecho dispositivo. Y además también se ha señalado que no cabría pensar que esta teoría se basa en que existe acuerdo sobre todos los extremos del contrato menos en uno, y que será este el que se desarrollará, ya que esto supondría la división del consentimiento contractual, y esto no es posible (25). En definitiva, o esas denominadas bases contractuales tienen ya todos los elementos esenciales, y por tanto no habría (26) nada que desarrollar, ya que los elementos no esenciales se pueden completar con la regulación dispositiva, por lo que parece que estaríamos ya ante un contrato verdaderamente definitivo, o esas bases contractuales requieren de un nuevo acuerdo, por tanto, otro contrato para desarrollar el contrato final, en lo que parecería que nos encontramos ante la primera teoría.

Como sentencias que parece que mencionan esta teoría, aunque no en todas se utilice para resolver el supuesto, podemos señalar la sentencia de 28 de septiembre de 1963 (Roj: 2923/1963), 24 de mayo de 1977 (Roj: 968/1977), 10 de marzo de 1986 (LA LEY 10844-JF/0000), 13 de diciembre de 1989 (LA LEY 153676-JF/0000) y 30 de diciembre de 1995 (LA LEY 1855/1996).

### 3. Tercera teoría. Teoría de De Castro

Esta teoría ha sido la más novedosa, y probablemente sea la más seguida en la doctrina, encontramos importantes adeptos como VALLET DE GOYTISOLO (27), ALONSO PÉREZ (28), Díez PICAZO (29), ALBALADEJO (30) (aunque con reticencias, que desarrollaremos en el último punto de este epígrafe), PUIG BRUTAU (31), ROMÁN GARCÍA (32), LALAGUNA (33), ESPÍN (34), LACRUZ (35).

De acuerdo con esta tercera teoría doctrinal, ideada por DE CASTRO, en la relación contractual existen dos momentos básicos, el primero sería propiamente dicho la promesa de contrato (36) en el que se conviene el acuerdo proyectado y se crea la facultad de exigirlo, que sería independiente, y por otro lado encontraríamos el momento en el que se exige el cumplimiento de la promesa creada, y esto provocaría la puesta en vigor del contrato que anteriormente fue proyectado (37).

Por lo tanto, según esta teoría debería entenderse el precontrato como la primera fase negocial, en la que las partes

**Según esta teoría debería entenderse el precontrato como la primera fase negocial, entendiéndose que ambas etapas forman una unidad negocial**

acuerdan ya ese contrato proyectado, pero ambas etapas se entienden que forman una unidad negocial. Además, los presupuestos legales necesarios para la validez del contrato final deben ya existir en esta primera etapa del *iter* negocial. Y como consecuencia de esta primera etapa se le otorga bien a una parte únicamente o bien a las dos, la facultad de «poner en vigor» (utilizando las palabras de DE CASTRO), o de forma más clara, exigir el cumplimiento del contrato proyectado y una vez ejercida dicha facultad, el contrato definitivo regirá de acuerdo con las reglas generales (38) .

En cuanto a la jurisprudencia, algunos autores entienden como seguidoras (39) de esta teoría la sentencia de 1 de julio de 1950, la sentencia de 2 de mayo de 1959 (Roj: STS 1321/1959), y 11 de noviembre de 1969 (Roj:1291/1969). Sin embargo, ALBALADEJO ha criticado algunas de estas sentencias, bien porque, aunque se refieran al precontrato realmente el supuesto de hecho es un contrato definitivo ya, de venta de bien inmueble, y cuando se habla de la figura precontractual se está refiriendo al contrato antes de elevarlo a escritura pública; o bien porque no se trataba de un precontrato, sino ya de un verdadero contrato definitivo, al existir acuerdo sobre todos los elementos esenciales del contrato. También se señalan las sentencias de 24 de mayo (LA LEY 5430-JF/0000) (40) y 25 de junio de 1993 (LA LEY 949-5/1993). Pero algunos autores las critican señalando que en realidad no se están refiriendo a un precontrato, si no que se habla ya del contrato definitivo, y en alguna otra se señala que se refiere únicamente a la promesa de venta recogida en el art. 1451 del Código Civil, y que no se puede extrapolar a otras figuras precontractuales.

Por último, se debe señalar, que los seguidores de esta tercera teoría entienden que hasta que se ejercita la facultad de poner en vigor el contrato, no pesan sobre las partes los deberes ni les son concedidos los derechos que constituyen el contenido típico de la relación obligatoria en la fase definitiva (41) .

#### 4. Otras teorías

Las tres teorías expuestas en las páginas anteriores no hacen más que reunificar los estudios que a lo largo de la historia se han dado sobre la figura precontractual. Las tres señaladas son las más conocidas e importantes, pero algunos autores han introducido algún matiz en estas, por lo que hacen necesario aquí una pequeña exposición.

Así por ejemplo, COSSÍO (42) niega que pueda existir diferencia alguna entre la promesa bilateral de contrato y el contrato definitivo, y es que este establece que el núcleo fundamental de la discusión del precontrato radica en la admisión o no en el plano lógico y jurídico de un consentimiento presente y un consentimiento futuro, y que en definitiva la figura del precontrato debe entenderse como la creación de una situación de irrevocabilidad de la oferta formulada por una de las partes, adquiriendo esta parte un derecho potestativo a aceptar la oferta del promitente, y por ello, solo puede existir una promesa unilateral.

Para la LALAGUNA (43) es importante el elemento de la causa, ya que entiende que el precontrato es un negocio jurídico que tiene su propia causa, y cuando se refiere concretamente a la promesa de venta establece que esta y la compraventa final están regidos por una única causa, lo que indica que no existen dos contratos, sino solo uno, y que tras el ejercicio de la facultad unilateral atribuida a cada uno de los contratos, se pondrá en vigor (para seguir con las palabras utilizadas por DE CASTRO) el contrato proyectado.

ESPÍN (44) señala que el precontrato es una convención en la que dos o más personas se comprometen a realizar en el futuro, un contrato definitivo, que o no quieren o no pueden dar vida en el presente, y determina que ya en el precontrato se deberán encontrar todos los elementos del contrato definitivo. Y también de manera casi similar lo entiende LACRUZ (45) .

En cuanto ALBALADEJO (46) , aunque lo hemos incluido como seguidor de la teoría de DE CASTRO, lo que realmente señala es que esta es la que mejor puede resolver los problemas del precontrato, pero esto solo si es posible entender al precontrato como una figura diferente al

contrato en sí. Y es que establece que deben de entenderse los dos como un contrato que está en vigor ya, porque para él da igual que puedan exigir las dos partes, o una de ellas, la puesta en vigor del contrato proyectado, a que estando ya en vigor el precontrato como contrato quede en manos de las partes exigir o no su cumplimiento.

## 5. Teorías negatorias

Para finalizar es digno de mencionar también aquellos autores que niegan la figura del precontrato y la identifican con la del contrato final, principalmente debemos hablar aquí de ALGUER (47) , que entiende que la figura del precontrato no es más que el fruto de discusiones dogmáticas, que la doctrina no ha hecho más que desnaturalizar. Este autor entiende en definitiva que todos los fines que se comprenden susceptibles de conseguir mediante el precontrato, ya se pueden obtener incluso de una forma ventajosa, configurando de manera distinta ciertos aspectos del contrato, y que en definitiva en el momento en que se estudia la causa del precontrato queda reflejada la identificación existente entre este y el contrato definitivo. Y también critica en este punto la eficacia del precontrato, ya que establece, que, si la voluntad dada en el precontrato no sirve para una posterior ejecución forzosa, el precontrato no sirve para nada. En definitiva, que, si las partes en el curso de la negociación contractual han acordado ya todas las circunstancias en relación con el contrato principal, el precontrato se convierte realmente en un contrato definitivo con una cláusula penal, y si por el contrario no ha habido acuerdo, no hay ni contrato definitivo, ni precontrato, sino únicamente tratos preparatorios del contrato (48) . Siguiendo también la estela de ALGUER ha negado la eficacia jurídica y la utilidad práctica del contrato SANCHEZ DE VELASCO (49) .

## III. Antecedentes y naturaleza de la promesa de (compra)venta

Como hemos anunciado en alguna ocasión ya, una de las cuestiones más importantes y más controvertidas de la promesa de venta es la de la naturaleza de la promesa de compraventa, y la de su identidad o no con el contrato de compraventa.

DE CASTRO señala que el afrancesamiento de los comentarios del Código Civil, y el trabajo de los primeros tratadistas que se ocuparon de esta cuestión hizo que la promesa de venta, en un principio, se entendiera identificada con la compraventa (50) .Y es que los antecedentes legislativos se establecen como elementos importantes para una correcta opinión respecto a la sustantividad o no de la promesa de venta con la compraventa definitiva; es por ello necesario que hagamos previamente una exposición e interpretación de estos antecedentes legislativos, dado que ya el art. 3.1 del Código Civil recoge este criterio interpretativo, extraído de los establecidos por SAVIGNY (51) , al señalar que «*las normas se interpretarán según (...) los antecedentes históricos*».

El Código civil francés, en su artículo 1589 establece literalmente que «*la promesse du vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix*», que en español sería «*la promesa de venta equivale a la venta cuando hay consentimiento recíproco de las dos partes sobre la cosa y el precio*», a este precepto lo podemos señalar como principal padre del resto de preceptos que se han llevado a cabo en Derecho comparado sobre esta materia, y por lo tanto también antecesor de nuestro actual artículo 1451. Pero el precepto señalado en un sistema de transmisión del dominio puramente consensual como es el francés puede dar lugar a multitud de problemas, por lo que la doctrina francesa no ha parado de intentar recortar el alcance de este precepto, diferenciando para ello las promesas sinalagmáticas y las unilaterales de compraventa, pero aún hoy sigue sin existir acuerdo sobre la naturaleza y los efectos de las unilaterales (52) . Es por todo esto por lo que la doctrina francesa, teniendo como base el citado precepto, tuvo que admitir que la promesa de compraventa ya transmitía los riesgos.

El artículo 1373 del Proyecto de 1851, claramente basado en el precepto francés, preceptuaba que «*la promesa de*

**En opinión de De Castro el afrancesamiento de los comentarios del Código Civil hizo que la promesa de venta, en un principio, se entendiera identificada con la compraventa**

*vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en precio, equivale a un contrato perfecto de compra y venta»* y por tanto aun con una redacción distinta tenía la misma razón de ser, aunque en el caso español se incluía, al menos de manera expresa (53), la promesa de compra. GARCÍA GOYENA (54) tenía algunas reticencias al respecto ya que declara estar de acuerdo con POTHIER cuando establece que existe una gran diferencia entre la promesa de vender y la venta misma (55). Pero también GARCÍA GOYENA estaba en desacuerdo con la doctrina francesa respecto al problema de los riesgos, ya que para este autor no se transmitían (56).

Posteriormente, el artículo 1477 del Anteproyecto del Código Civil, cambia de dirección en la materia respecto al Código francés y al Proyecto isabelino, estableciendo que *«la*

*promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente que el contrato de venta se lleve a efecto»*. En este caso se elimina la frase *«equivale a un contrato perfecto de compra y venta»* por *«el contrato de compraventa se lleva a efecto»*, lo que parece que debe entenderse como que la promesa de venta no equivalía a venta, aunque algún autor ha seguido entendiendo que ambas literalidades significan lo mismo, dado que la perfección es condición de eficacia (57). Y además también se dejaba clara, en este precepto, la cuestión del cumplimiento forzoso de la promesa, ya que lo que se reclama llevar a efecto es *«el contrato de venta»*

Respecto al segundo párrafo del artículo 1451 que señala literalmente 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»*, no se puede señalar gran cosa debido a la amplia remisión establecida. Si se debe señalar que se ha establecido que puede traer influencia del artículo 1548 del viejo Código civil portugués (58) que preceptuaba que *«la simple promesa recíproca de compra y venta, acompañada de la determinación del precio y de la especificación de la cosa, constituye mera convención de prestación de hecho, que será regulada por las reglas generales de los contratos»*. Esto se ha explicado señalando que este precepto recibió un fuerte influjo del precepto francés, pero a través del artículo 1373 del Proyecto isabelino de 1851, por lo que nuestro legislador necesariamente tendría en cuenta el precepto del Código portugués (59).

La influencia francesa la podemos ver reflejada en algunos autores como MUCIUS SCAEVOLA (60) que señalaba que si la promesa de vender y comprar, cuando es válida, da lugar a que los contratantes puedan reclamarse recíprocamente el cumplimiento del contrato, ninguna diferencia presenta en cuanto a sus efectos con el contrato de compraventa, por lo menos en su estado de perfección. También podemos mencionar a DE BUEN (61), que declara que *«la promesa bilateral de comprar y vender, ni en el terreno doctrinal, ni en el derecho positivo se diferencia de la compraventa»*. CLEMENTE DE DIEGO (62) también entendía que *«la promesa de venta vale como venta, dice el Código francés y no muy lejos anda el español»*, y de igual modo VALVERDE (63) indicaba que *«la promesa bilateral de compra y venta es el mismo contrato de compraventa»*. Y con el mismo sentido MANRESA (64) al hablar de la promesa bilateral de compra y venta, señala que *«tiene el mismo valor que lo que hemos venido llamando contrato de compra y venta»*.

Sin embargo la jurisprudencia nos da ejemplos (o al menos eso señalan algunos autores) de supuestos en los que ya se establecía la separación entre ambas figuras como son: la sentencia de 13 de febrero de 1897 (Colección legislativa de España 63/1897), 11 de octubre de 1899 (Colección legislativa de España 15/1899) (65), 31 de enero de 1921 (Colección legislativa de España 30/1921) (66), 14 de noviembre de 1927 (Colección legislativa de España 66/1927), 10 de marzo de 1928 (Colección legislativa de España 48/1928) (67), 13 de diciembre de 1935 (Colección legislativa de España 96/1935) (68), 11 de noviembre de 1943, las sentencias de 19 y 26 de octubre de 1946 (Colección legislativa de España 10/1946 y 14/1946), 1 de julio de 1950, 2 de febrero de 1959 (Roj: 1290/1959) (69), 26 de marzo de 1965 (Roj: 3850/1965), 16 de octubre de 1965 (Roj: 226/1965), 2 de octubre de 1968 (Roj: 2826/1968 (70)) y algunas otras

más. Sin embargo, en muchas ocasiones la jurisprudencia entra a discutir esta cuestión sin necesidad de hacerlo por el supuesto de hecho que se trata. Destacaremos algunas de ellas. En primer lugar, podemos hablar de la sentencia de 31 de enero 1921 (Colección legislativa de España 30/1921), el supuesto de hecho versa básicamente sobre dos personas que se «*obligan a otorgar a favor de una pareja escritura de ventas de unas fincas*». Ahora bien, tras la lectura de la sentencia podemos ver que esta sentencia debía resolver un problema distinto del de distinguir la promesa de compraventa y la compraventa definitiva, en concreto se trataba de ver si el único contrato celebrado tenía fuerza obligatoria porque había mediado el consentimiento de todos los interesados, incluso de los que consintieron mediante actos concluyentes posteriores a la celebración. También es digna de mencionar la sentencia de 10 de marzo de 1928 (Colección legislativa de España 48/1928), esta resuelve un litigio referente a un contrato en el que se establecía que en «*caso de venta de la casa, en igualdad de condiciones tendrá preferente derecho V.H.*». Es importante señalar que el caso que ocupa esta sentencia no es una verdadera promesa de compraventa, sino que parece un retracto convencional, en definitiva, un derecho convencional de preferente adquisición, por lo que la discusión en ella sobre la distinción de promesa de compraventa y compraventa no deja de ser *obiter dictum* (71). A continuación, debemos mencionar una de las sentencias más citadas en la materia que nos ocupa, se trata de la sentencia de 11 de noviembre de 1943. Esta sentencia establece como argumentos que permiten distinguir la promesa de compraventa de la compraventa definitiva, en primer lugar, el hecho de que, aunque el Código Francés sí estableciese la asimilación en su art. 1589, y este pasase al Proyecto español de 1851, ya los motivos y comentarios redactados por la Presidencia de la Comisión elaboradora de dicho proyecto, y el hecho de que se modificara la redacción de nuestro art. 1451 hacen pensar en la sustantividad diferenciada de ambas. Y junto a este, se establece también como argumentos, el hecho de que se deba respetar la voluntad de los contratantes, y la cuestión, repetida también en la doctrina, de que el hecho de que el art. 1451.2 CC señale que en caso de no poder cumplir la promesa de compra y venta se aplicará «*lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro*» y no la regulación de la compraventa, hacen también pensar en una diferencia entre ambas figuras (72). Complementaria a la anterior sentencia se señala la de 28 de marzo de 1944, que basa la distinción de ambas figuras en los mismos argumentos. También es común nombrar para la defensa de la sustantividad de ambas figuras las sentencias de 19 y 26 de octubre de 1946 (Colección legislativa de España 10/1946 y 14/1946), pero en ambas se opta por la discusión de la naturaleza de cada una de las figuras sin necesidad de hacerlo, porque en los supuestos de hecho se ve que se trataba de contratos de compraventa ya definitivos, como así lo establece en su fallo el Alto Tribunal. También es importante la sentencia de 1 de julio de 1950 de la que podemos extraer que «*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 a las partes sino sobre el objeto de la convención (...) que 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 (...), 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 (...)*». Esta sentencia rompe con la línea anterior de entendimiento de la promesa de venta como la figura en la que estando de acuerdo las partes sobre los elementos esenciales del contrato, se obligaban a la prestación de un «futuro consentimiento» encaminado a celebrar una compraventa posterior. La posición tomada por la sentencia de 1 de julio de 1950 la podemos seguir viendo en jurisprudencia actual como en la sentencia de 14 de diciembre de 2006 (LA LEY 149992/2006) y en la sentencia de 8 de febrero de 2010 (LA LEY 1530/2010) (73).

Obsérvese, que de acuerdo con la sentencia no es necesario que las partes hagan una nueva y especial manifestación de voluntad (entiéndase declaración de voluntad), por lo tanto, las partes no tienen que otorgar un futuro y especial consentimiento. Dado lo anterior, y en contra de las sentencias anteriormente expuestas, para la perfección del «contrato definitivo», no se requiere la realización por los precontratantes de acto futuro alguno y, por lo tanto, no existe ninguna obligación de hacer a cargo de cada uno de los contratantes. De todo esto se extrae que de la promesa bilateral de compraventa no surge ninguna obligación específica propia de un contrato preliminar, ya que de acuerdo con lo señalado las partes no tienen obligación positiva alguna de

celebrar o perfeccionar en el futuro un contrato de compraventa, para cuya perfección bastó ya el consentimiento prestado al concluir el supuesto contrato preliminar. Que como consecuencia de todo lo anterior en el momento en el que «*se resuelva la condición circunstancial o de tiempo establecida para la consumación de la primera*» se impone de manera inexorable la conclusión de que los efectos que nacen, derivan directamente del supuesto precontrato y que, por lo tanto, éste no es tal precontrato o contrato preliminar, sino un contrato de compraventa cuyos efectos de entregar la cosa y de pagar el precio, o están subordinados en su ejecución o no nacen hasta el cumplimiento de la condición establecida por las partes. Por todo esto, algún autor ha señalado, que, de esta sentencia, en definitiva, lo que se extrae es «la más absoluta y completa equiparación, identidad o asimilación entre ellos» (74).

**Señalan también los autores que la promesa de venta no puede transmitir el dominio, o, mejor dicho, no es título apto para dicha transmisión**

Sin embargo, sí existen ciertas diferencias entre ambas figuras. Y es que señalan también los autores que la promesa de venta no puede transmitir el dominio, o, mejor dicho, no es título apto para dicha transmisión, es decir, aunque se verifica la transmisión o se otorgue la escritura pública, no se quiere el dominio, y es que debe recordarse que el contrato de compraventa «definitivo» por sí solo no transmite el dominio, sino que es título apto para dicha transferencia (75). Algunos autores también indican como argumento diferenciador el hecho de que el art. 1451 haga referencia al cumplimiento del contrato, y que este se refiere al contrato de compraventa, y no a la promesa de vender o comprar (76). Dejando de lado el tema de la eficacia, también se establecen como argumentos el hecho de que la promesa de compraventa no produce la

transmisión de riesgos al futuro comprador (77), que no se atribuyen los frutos, que dado, como hemos dicho antes, que se entiende que no es título apto para transmitir, pues no es aplicable tampoco el art. 1473 del CC y por último se señala que la exigibilidad de la prestación derivada de la promesa tiene como plazo de duración el acordado, o el que establezcan los tribunales, en su defecto, mientras que el contrato de compraventa tiene como plazo de cumplimiento el de prescripción de las acciones personales, en la actualidad de 5 años (art. 1964 CC) (78). Aunque cabe señalar respecto a este último argumento, que si las partes no han acordado plazo se entiende aplicable también el art. 1964 del CC. Debe recordarse igualmente el hecho de que el art. 1451.2 se remita «*siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta*» a «*lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos*», lo que se utiliza también para la distinción de ambas figuras. Pero debe pensarse que una interpretación literal del precepto haría pensar, como ha dicho algún autor, que la remisión no es para todos los casos si no simplemente para los casos de imposibilidad (79). Ahora bien, la mayoría de estos argumentos se esgrimen sin establecer el mínimo argumento legal, ya que los preceptos referentes a ellos se encuadran en la regulación de la compraventa, pero en ellos en ningún momento se nos habla de la diferencia entre promesa de compraventa y compraventa definitiva, y tampoco que esos efectos no puedan producirse en la promesa de compraventa. Además, el hecho de que no exista ningún precepto que establezca la identificación de ambas figuras, tampoco es realmente un argumento fuerte, dado que el art. 1451, como ya hemos apuntado, tampoco establece de manera evidente la separación de ambas figuras.

Por último, se suele señalar la importancia del respeto de la voluntad, y que por tanto habrá que estar a la voluntad de las partes, como piedra angular de la contratación, siempre que no sea contraria a las leyes, a la moral y al orden público. Suele señalarse que, si las partes no han querido celebrar un contrato de compraventa sino solo obligarse a comprar y vender en el momento oportuno, debe respetarse dicha voluntad, pero dado que nuestra compraventa es un contrato creador de obligaciones, parece dudoso, como estableció PUIG BRUTAU, que la voluntad de los interesados consistiera en algo tan poco natural como «obligarse a obligarse». En mi opinión existen realmente argumentos para entender a estas figuras como distintas, principalmente el del antecedente legislativo. Aunque si es verdad que el contenido obligacional de la compraventa perfeccionada podría parecer el mismo que el de la promesa de comprar y vender, y si realmente el cumplimiento de esta no requiere de una nueva manifestación de voluntad, el consentimiento ya

prestado sería suficiente para que pueda decretarse la ejecución de las obligaciones del contrato de compraventa, aunque es obvio, que mientras exista el párrafo segundo del art. 1451, todo esto no puede confirmarse (80) . Y aunque la jurisprudencia haya optado por la diferenciación de ambas figuras debe tenerse en cuenta que en la mayoría de las ocasiones esto se expresa como *obiter dictum*. Pero es complicado pensar que una figura contractual que reúna todos sus elementos esenciales no sea ya un contrato definitivo, y a pesar de que algún autor haya entendido como «notoria injusticia» que esto pueda entenderse como contrato principal (81) , en la práctica es muy difícil no pensarlo, y en definitiva debe «hilarse muy fino» para su correcto entendimiento, ya que la diferencia puede radicar en la percepción de los contratantes, comprendiendo que en la promesa de compraventa se han dispuesto a no quedar vinculados inmediatamente por el contrato proyectado, sino que será en un momento posterior en el que se decidirá su «puesta en vigor», con otras palabras, que en la compraventa las partes saben de su obligación ya, saben que deben cumplir con el contrato, mientras que en la promesa de compraventa esperan su cumplimiento, esperan al momento establecido para llevar a cabo sus obligaciones, y este no será otro que el momento que decidan las partes.

Es evidente que habrá ciertos extremos que no sean iguales en ambas figuras, pero la cuestión necesaria será ver si esos extremos son realmente importantes como para establecer la distinción entre ambas figuras.

#### IV. Propuestas de regulación

Europa el derecho de obligaciones se encuentra inmerso en un proceso de actualización. Ha habido algunas iniciativas doctrinales de textos articulados como las que se exponen a continuación.

En primer lugar «**la Propuesta de modernización del Código civil en materia de obligaciones y contratos**», llevada a cabo por la Sección de Derecho civil de la Comisión General de Codificación, en la que vemos que no se modifica el artículo 1451. Creo sinceramente que es un fallo no llevar a cabo un cambio siquiera sintáctico del precepto, dado los ya conocidos problemas interpretativos y sustantivos que doctrina y jurisprudencia han hecho valer, y que a lo largo de estas páginas se han intentado poner de manifiesto.

**La Propuesta de modernización del Código civil en materia de obligaciones y contratos de la Comisión General de Codificación no modifica en ningún aspecto el art. 1451**

Recientemente, en octubre de 2015 se presentó «**La propuesta de Código Civil llevada a cabo por la Asociación de Profesores de Derecho Civil (APDC)**». Así en la sección 2º «De los precontratos», del capítulo II «De la formación del contrato» del título II «De los contratos en general» encontramos en su artículo 522-2, lo que se ha denominado «contrato marco», en concreto el precepto señala que «*las reglas establecidas en un contrato marco se aplicarán a los contratos posteriores que las partes celebraren en desarrollo de aquel*». Se trata de una figura nueva, no recogida en nuestro actual código, que parece referirse a una especie de contrato base, que se utilizará para llevar a cabo el posterior contrato, o contratos, ya que el precepto lo establece en plural, como si quisiera hacer patente una relación contractual continuada. Se trata, en definitiva, de un documento contractual donde establecer las directrices de un posterior

contrato.

En cuanto a la promesa de contrato, aparece regulada en los siguientes términos «*la promesa de contrato es un contrato por el cual una de las partes, el promitente, otorga a la otra, el beneficiario, el derecho, durante cierto tiempo, de optar por la conclusión de un contrato distinto, cuyos elementos esenciales han sido ya acordados, de tal modo que si el beneficiario ejerce la opción se entenderá que el promitente ya ha consentido el segundo contrato. Si a la promesa no se le hubiera fijado plazo, se entenderá que éste es de 4 años*». Como cuestiones a destacar, en

primer lugar, no se hace referencia a la promesa de venta, sino a promesa de contrato. En segundo lugar, parece acogerse de manera definitiva a la tesis de DE CASTRO, lo que a su vez supone que no se haga referencia a las promesas bilaterales, ya que se entienden estas como dos promesas unilaterales yuxtapuestas. En tercer lugar, se deja claro ya que los elementos esenciales deben estar acordados, y además se opta por el seguimiento de la jurisprudencia mayoritaria, en lo que se refiere al consentimiento, y, por tanto, habiendo ya consentido la promesa de contrato, se entiende consentido el segundo contrato. Además, vemos como se establece el plazo general de 4 años si no se pacta otro plazo, asimilándose al art. 14 RH, en cuanto a este plazo. Igualmente es preciso señalar que se opta en el párrafo segundo por la naturaleza personal de este derecho señalándose que *«el derecho adquirido por el beneficiario en virtud de la promesa no será oponible a los terceros de buena fe que contraten con el promitente antes del ejercicio de la opción»*, obviamente esto es sin perjuicio de lo que establece la legislación hipotecaria. Y por último también se resuelve el problema de los efectos.

No obstante, también es importante el precepto 531-3 sobre perfección del contrato de compraventa que señala que *«la compraventa se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos desde que haya acuerdo definitivo sobre la cosa o el derecho objeto del contrato y el precio o sobre su determinación, sin perjuicio del artículo 522-4.3»* y este último señala que *«salvo voluntad contraria de alguna de las partes, la falta de determinación de algún término no impedirá la formación del contrato, siempre que sea inequívoca la voluntad de tenerlo por concluido y si los términos ya acordados permiten reclamar su cumplimiento o instar su ejecución. En particular, no será impedimento la falta de expresión del precio ni del medio para su determinación, entendiéndose implícitamente convenido el precio generalmente practicado en el sector económico al que pertenece el contrato»*.

## V. Regulación comunitaria

---

La regulación procedente de las instituciones europeas supone una parte importante de nuestro ordenamiento jurídico, y por ello es preciso conocer, para un mejor entendimiento de la materia, la regulación que nos ofrece sobre esta. En primer lugar, debemos hablar del **Principles of European Contract Law (PECL)**, que en la materia que nos ocupa es interesante su capítulo 2, que es el referente a la formación. En este podemos destacar el artículo 2:107, que señala *«promises binding without acceptance a promise which is intended to be legally binding without acceptance is binding»*, que vendría a decir que la promesa que se pretende que sea legalmente vinculante sin aceptación es vinculante, entendiéndose obviamente vinculante para el que la realizó. Siendo también importante el resto del capítulo, pero sin que aparezcan rasgos distintos a los establecidos en nuestra regulación.

En segundo lugar, nos centraremos en el **Draft Common Frame of Reference (DCFR)** cuyo libro segundo denominado «Contracts and other juridical acts», y en concreto su primer capítulo «General Provisions», establece una regulación similar a la establecida en el PECL, en el capítulo referente a la formación del contrato encontramos preceptos con redacciones similares. También es importante en este cuerpo legal su libro IV denominado «Specific contracts and the rights and obligations arising from them», y en concreto la parte A referente a la compraventa, cuyo artículo 1:202 establece un concepto de compraventa bastante similar al establecido en el artículo 1445 de nuestro Código civil, ya que señala concretamente que *«a contract for the "sale" of goods is a contract under which one party, the seller, undertakes to another party, the buyer, to transfer the ownership of the goods to the buyer, or to a third person, either immediately on conclusion of the contract or at some future time, and the buyer undertakes to pay the Price»*. Sin embargo, no parece que exista algún precepto que podamos entender similar al art. 1451 CC.

Por último llegamos al **Proposal for a regulation of the european parliament and of the council on a Common European Sales Law**, este también contiene respecto al capítulo 3, referente al «Conclusion of contract» casi la misma estructura y regulación que los otros dos cuerpos legales respecto a la formación del contrato, simplemente señalaremos en este punto el artículo 30, que versa sobre los requisitos para la conclusión del contrato, y que su punto tercero podríamos asociarlo con lo ya dicho anteriormente respecto de la necesidad de que el precontrato

deba contener los elementos esenciales del contrato que se quiere llevar a cabo, y en concreto señala «*Whether the parties intend the agreement to have legal effect is to be determined from their statements and conduct*».

## VI. Conclusiones

---

No existe en derecho español una uniformidad de lo que debe entenderse como precontrato. La jurisprudencia denomina como tal a realidades que son sustancialmente distintas, mientras que la doctrina se ha dedicado a intentar describir el precontrato por medio de distintas teorías. Sin embargo, si es cierto que la teoría de DE CASTRO puso algo de orden en el panorama jurídico, y que como hemos visto, algunas propuestas modificadoras del derecho de obligaciones ya van en esa dirección, ya que parece que esta teoría es la que mejor resuelve los problemas relacionados con esta figura.

La extensión de este trabajo no nos permite exponer las cuestiones controvertidas referentes a las promesas unilaterales y bilaterales, y, además, la posible identificación de las promesas unilaterales con el contrato de opción. Figura esta también discutida, ya que, aunque tampoco ha sido posible tratar en este trabajo, existen voces contradictorias sobre si el derecho de opción debe de concebirse como un derecho personal o un derecho real. Por último, sigue siendo controvertido, y sería muy apetecible introducirlo en un trabajo de mayor extensión, qué ocurre ante el incumplimiento de una promesa de venta, y en concreto si se debe de optar por un cumplimiento forzoso o por una indemnización.

En definitiva, sí parece que existan diferencias entre la promesa de venta bilateral y la compraventa. En concreto se puede extraer claramente de los antecedentes legislativos, y lo podemos ver reflejado si comprendemos que el objeto de ambas es diferente, dado que en la compraventa las partes se obligan ya, una a la entrega de la cosa y la otra a la entrega del precio, mientras que en la promesa, aunque ellos esperan en el futuro estar obligados a ello, durante la existencia de la promesa solo conceden una de las partes un derecho a exigir la entrega de la cosa, y la otra un derecho a exigir el precio por dicha cosa, y en su caso también la entrega de la prima correspondiente. Por lo que debe afinarse mucho para la correcta separación de dichas figuras, ya que en la promesa de compraventa esperan en algún momento tener que cumplir sus obligaciones, y ser requeridos para su cumplimiento, mientras que en la compraventa saben y son conscientes que están obligados ya, y que deben cumplir dichas obligaciones.

Sinceramente, creo, que todos los problemas que se suscitan alrededor de la figura tratada y en concreto del artículo 1451, se deben sobre todo a la mala redacción de dicho precepto, y en concreto a su poca concreción. Pienso que una redacción novedosa y clara, al estilo de la llevada a cabo por la APDC, daría algo de seguridad jurídica a esta figura que podríamos definir como una de las que más han sido discutidas en el último siglo.

## VII. Bibliografía

---

ALBACAR LÓPEZ, José Luis. Comentarios al Código Civil. Trivium.1994.

ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. *Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 30 de diciembre de 1995, núm. 1105: El precontrato: Los inmuebles por destino: La aplicación del art. 633.1º*. Revista de derecho privado, 1996, vol. 80 , n.º 3.

• *Derecho Civil. t. III, Derecho de bienes*, edtl. Edisofer, SL, Madrid, 2010.

ALGUER, JOSÉ. Para la crítica del concepto de precontrato. *Revista de Derecho Privado*, 1936.

ATAZ LÓPEZ, Joaquín: «Comentario al artículo 1451 del Código civil», en «Comentarios al Código civil dirigidos por R. BERCOVITZ». Tirant Lo Blanch. T. VII. Valencia 2013

AUGUER DURÓ, Sebastián. El incumplimiento de los contratos bilaterales de promesa de compraventa. *Revista jurídica de Cataluña*, 1965, vol. 64, n.º 1

CALVILLO MARTÍNEZ, julio. *Promesa bilateral de comprar y vender: Efectos que produce su*

*incumplimiento*. 1951, primer semestre.

CARRASCO PERERA, Ángel. *Derecho de contratos*. 2010.

CASTAN TOBEÑAS, José, *Derecho civil español, común y foral*. IV. 14<sup>o</sup> edición.

Madrid, 1988, actualizado por FERRANDIS VILELLA, José.

CLAVERÍA GOSÁLVEZ, Luis Humberto. *Notas sobre el denominado precontrato*. En *Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*. Secretariado de Publicaciones e Intercambio Científico, 2004

CLEMENTE DE DIEGO, Felipe. *Curso elemental de derecho civil español, común y foral*. Tomo IV, Derecho de Obligaciones, Madrid, 1919.

CÓRDOBA GRACIA, Diego. *La promesa de contrato según la Jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Revista de Derecho judicial, núm.4 octubre - diciembre, 1960.

DE CASTRO, Y. BRAVO. FEDERICO «La promesa de contrato (Algunas notas para su estudio)». *Anuario de Derecho Civil*, 1950

DE COSSIO, A, *Instituciones de derecho civil 1*. Madrid, 1977.

DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Fundamentos de Derecho civil patrimonial I*, Madrid, 1979.

- *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo I*. 2007

- *Sistema de Derecho Civil*. Octava, 2001.

ESPÍN, D. *Manual de Derecho civil español*, III, Madrid, 1978.

GARCÍA CANTERO, Gabriel. «Comentario al art. 1451» en «Comentarios al Código Civil y compilaciones forales dirigidos por ALBALADEJO y DÍAZ ALABART». Madrid, Edersa, 1991.

GAYOSO ARIAS, R. *Cuestiones sobre el contrato de compraventa*. R.D.P, XIV, 1927

GONZALEZ ENRIQUEZ. «Naturaleza y efectos de la promesa de venta». *Anuario de Derecho Civil*, 1950.

HERNÁNDEZ GIL, A. *Nota a la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1943*, en R.G.L.J, 1944

LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Teoría general del contrato*. Madrid, 2007.

- *Elementos de Derecho civil, II*, vol. 2 - 2<sup>o</sup> edición, Barcelona, 1987

- *Nociones de derecho civil patrimonial e introducción al derecho*. 2006.

LALAGUNA DOMINGUEZ, Enrique. *La función negocial de la promesa de venta*. R.C.D.I, XLII, 1969.

- *El contrato de promesa de venta y el retracto convencional*, en «Estudios de Derecho civil. (Obligaciones y contratos)», Madrid, 1978

LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. *Principios de Derecho Civil III: Contratos*. 2014.

LOPEZ Y LOPEZ, Ángel M. «Comentario al art. 1451» *Comentario del Código Civil*, Ministerio de Justicia dirigido por PAZ-ARES, BERCOVITZ, DÍEZ PICAZO y SALVADOR CODERCH.

LORENZO MERINO, Fernando José. *La Promesa de contrato en el código civil:(un estudio sobre el artículo 1451)*. Tórculo ediciones, 1991.

MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, CARLOS, et al. *Curso de Derecho Civil (II) Derecho de Obligaciones*. Obra colectiva coordinada por MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., Madrid, 2000.

MORO LEDESMA, Sebastián. *El precontrato: notas para su estudio*. R.C.D.I, X, 1934.

PUIG BRUTAU, José. *Fundamentos de Derecho civil, II, vol. II. Contratos en particular*, 1982.

- *Fundamentos de Derecho Civil: III-2*, 2<sup>a</sup> edición. Barcelona. 1974

ROCA SASTRE, Ramón María. *El contrato de promesa*. *Estudios de Derecho privado*, 1948.

RODRIGUEZ LLAMAS, Sonia. *Código Civil Comentado*. Volumen 4 Civitas. 2011

ROMÁN GARCÍA, Antonio Manuel. *El precontrato: estudio dogmático y jurisprudencial*. Montecorvo, 1982.

SALDAÑA, J. *La opción y el registro de la propiedad*, R.C.D.I. IV, 1928

SANCHEZ DE VELASCO, Hipólito. Contrato de promesa y promesa de contrato, en «A.A.M.N.», 1952.

SANCIÑENA ASURMENDI, Camino. *La opción de compra*. Dykinson, Madrid, 2003.

SAVIGNY, F.K. v. *Systems des heuyigen römischen Rechts*. 1840, traducido por MONEREO PÉREZ, José Luis. Granada, Editorial Comares, S.L., 2005, pág. 96

TORRES LANA, José Ángel. *Contrato y derecho de opción*. Editorial Trivium, 2ª edición 1987.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. *Tratado de Derecho civil español*. T.III, 4ª ed. Valladolid, 1937.

YSÁS SOLANES, Maria. *El derecho de opción*, ADC, IV, 1989

## NOTAS

- (1) Financiado por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte de acuerdo con la Resolución de 5 de diciembre de 2017, por la que se convocan ayudas para la formación de profesorado universitario.
- Ver Texto
- (2) WINDSCHEID, *Diritto delle Pandette*, II, Trad, por C.Fad-da y E. Bensa, Torino, 1930, pág. 205 citado en ROMÁN GARCÍA, Antonio Manuel. *El precontrato: estudio dogmático y jurisprudencial*. Montecorvo, 1982, ISBN: 84-7111-184 -5, pág. 21.
- Ver Texto
- (3) CASTÁN TOBEÑAS, José; *Derecho civil español, común y foral*. Tomo 4 Reus S.A, Madrid, 1988, ISBN 10: 8429013016, pág. 27, actualizado por FERRANDIS VILELLA, José.
- Ver Texto
- (4) En ella vemos como la discusión se centra en la cuestión de si se trata de un precontrato de permuta o simplemente un documento de intenciones, y el Tribunal Supremo resuelve, al igual que en las instancias inferiores, señalando que se trata efectivamente de un precontrato
- Ver Texto
- (5) Aunque debemos señalar que en esta sentencia se señala como *obiter dictum*, ya que el supuesto de hecho versa sobre la impugnación del objeto social de una sociedad, y la posibilidad o no de realizar ciertas actividades.
- Ver Texto
- (6) En esta sentencia se puede ver de manera detallada como el Tribunal Supremo denomina precontrato al contrato privado antes de su elevación a público llevado a cabo por una inmobiliaria y por una empresa, en el que se acuerda la venta de dos fincas.
- Ver Texto
- (7) En la citada sentencia donde unos particulares conceden un derecho de opción a una mercantil, que posteriormente será transmitida a su vez otra empresa, vemos como el Tribunal Supremo se refiere a precontrato cuando lo que realmente existe es ya un contrato privado de compraventa.
- Ver Texto
- (8) En esta sentencia referente a un delito de estafa se señala expresamente que «No sería un contrato de compraventa en realidad, sino un «precontrato» o en todo caso, una venta no consumada por cuanto no se había llevado a cabo aún ni la elevación a escritura pública ni la traditio».

[Ver Texto](#)

(9) PUIG BRUTAU, José. *Fundamentos de Derecho civil, II, vol. II. Contratos en particular*, Barcelona, 1982, ISBN: 9788471628763. Pág. 7.

[Ver Texto](#)

(10) CLEMENTE DE DIEGO, Felipe. *Curso elemental de derecho civil español, común y foral*. Tomo IV, Derecho de Obligaciones, Madrid, 1919, ISBN: 006720.

[Ver Texto](#)

(11) VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. *Tratado de Derecho civil español*. T.III, 4ª ed. Valladolid, 1937, ISBN: 02023327.

[Ver Texto](#)

(12) CASTAN TOBEÑAS, José, *Op. Cit.*, pág. 27 y ss, actualizado por FERRANDIS VILELLA, José.

[Ver Texto](#)

(13) MORO LEDESMA, Sebastián. «El precontrato: notas para su estudio». *R.C.D.I*, X, ISSN: 0210-0444, 1934. Pág. 85.

[Ver Texto](#)

(14) STS de 30 de diciembre Roj: 6648/1995. Sobre esta teoría existe un magnífico comentario: ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. «Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 30 de diciembre de 1995, núm. 1105: El precontrato: Los inmuebles por destino: La aplicación del art. 633.1º». *Revista de derecho privado*, ISSN: 0034-7922, 1996, vol. 80, n.º 3, p. 220-240.

[Ver Texto](#)

(15) CLEMENTE DE DIEGO, Felipe. *Op Cit*. Pág. 322 y ss.

[Ver Texto](#)

(16) COVIELLO, Leonardo. *Contratto preliminare. Enciclopedia giuridica italiana*, 1902, vol. 3. citado en CASTAN TOBEÑAS, José, *Derecho civil español, común y foral*. IV. 14ª edición. Madrid, 1988, ISBN: 978-84-290-1336-8, pág. 29 y ss, actualizado por FERRANDIS VILELLA, José.

[Ver Texto](#)

(17) En esta sentencia aunque en realidad versa sobre un contrato de constitución de una sociedad, y posterior adquisición de unos terrenos y pese a que el Tribunal Supremo declara que se trate de un contrato ya definitivo, se señala que «podría considerarse ese contrato como preparatorio o de promesa de venta, equivalente al que en Derecho romano se llamaba «pactum del contrahendo» (...) esto impide que se pueda calificar este contrato como preparatorio, al estar los precontratos limitados a ser una convención por la cual dos o más personas se comprometen a realizar en tiempo futuro un determinado contrato, que en el momento de estipular esa convención no se puede o no se quiere celebrar como definitivo.

[Ver Texto](#)

(18) De esta manera también es definido por CASTAN TOBEÑAS, igualmente seguidor de esta teoría clásica.

[Ver Texto](#)

(19) DE CASTRO, Y. BRAVO. Federico. «La promesa de contrato (Algunas notas para su estudio)». *Anuario de Derecho Civil*, 1950, ISSN: 0210-301X, pág., 1137 y ss.

[Ver Texto](#)

(20) ALGUER, JOSÉ. «Para la crítica del concepto de precontrato». *Revista de Derecho Privado*, ISSN: 0034-7922, 1936.

Ver Texto

(21)Nota 11 al pie de página en DE CASTRO, Y. BRAVO. Federico. *Op. Cit.* pág., 1138; ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. *Op. Cit.*, 1996, pág. 226 .

Ver Texto

(22)ROCA SASTRE, Ramón María. *El contrato de promesa*. Estudios de Derecho privado, 1948, vol. 1, págs. 323 y ss, ISBN: 9788499031798.

Ver Texto

(23)CLAVERÍA GOSÁLVEZ, Luis Humberto. *Notas sobre el denominado precontrato. En Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*. Secretariado de Publicaciones e Intercambio Científico, 2004, ISBN 84-8371-520-1. Pág. 1083.

Ver Texto

(24)ROCA SASTRE, Ramón María. *Op. Cit.*, pág. 323 y ss.

Ver Texto

(25)DE CASTRO, Y. BRAVO. FEDERICO. *Op. Cit.* pág., 1145.

Ver Texto

(26)ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. Derecho civil, tomo II. *Derecho de Obligaciones*, Edisofer s.l, 2011, ISBN 8415276036 pág. 448.

Ver Texto

(27)VALLET DE GOYTISOLO, J. *Panorama de Derecho civil*, Barcelona 1973 ISBN 9788471625977.

Ver Texto

(28)ALONSO PEREZ, M. «La responsabilidad precontractual», *R.C.D.I.*, 1971, ISSN: 0210-0444.

Ver Texto

(29)DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Fundamentos de Derecho civil patrimonial I*, Madrid, 1979, ISBN: 8447030938.

Ver Texto

(30)ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. *Derecho civil*, II-2ª, *Derecho de obligaciones*, Barcelona, 1980, ISBN 9788415276036 .

Ver Texto

(31)PUIG BRUTAU, José. *Op. Cit.*

Ver Texto

(32)ROMÁN GARCÍA, Antonio Manuel. *Op. Cit.*

Ver Texto

(33)LALAGUNA, E. «La función negocial de la promesa de venta». *R.C.D.I.*, XLII, 1969, ISSN: 0210-0444 1934.

Ver Texto

(34)ESPÍN, D. *Manual de Derecho civil español*, III, Madrid, 1978, ISBN 20149.

Ver Texto

- (35) LACRUZ BERDEJO, J.L. *Elementos de Derecho Civil*, Tomo II, Derecho de Obligaciones, Barcelona, 1980, ISBN 978-84-9982-666-0; todos estos citados en, pág. 110.
- Ver Texto
- (36) Así es como DE CASTRO denomina la figura del precontrato, y es que este indica que la esencia de esta promesa de contrato es quedar obligado contractualmente, al contrato que se ha proyectado, y por tanto dependiendo de la voluntad, o voluntades proyectadas por las partes.
- Ver Texto
- (37) DE CASTRO, Y. BRAVO, Federico. *Op. Cit.*, pág. 1169.
- Ver Texto
- (38) LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Teoría general del contrato*. Madrid, 2007. ISBN 978-84-9772-645-0 Pág. 384.
- Ver Texto
- (39) Todas ellas aparecen en ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. «Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 30 de diciembre de 1995, núm. 1105: El precontrato: Los inmuebles por destino: La aplicación del art. 633. 1º». *Revista de derecho privado*, 1996, vol. 80, n.º 3, ISSN: 0034-7922, pág. 227-228.
- Ver Texto
- (40) En esta sentencia podemos ver como un grupo de personas (demandantes) compra una serie de viviendas que el promotor (demandado) tiene posteriormente que construir. En definitiva, la sentencia versa sobre si debe entenderse dicho acuerdo como un precontrato, o como un verdadero contrato de compraventa definitivo.
- Ver Texto
- (41) DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEON, Luis. *Op. Cit.*, pág. 400
- Ver Texto
- (42) DE COSSIO, A, *Instituciones de derecho civil 1*. Madrid, 1977. ISBN: 9788420680033. Págs. 261 y ss
- Ver Texto
- (43) LALAGUNA, E. *El contrato de promesa de venta y el retracto convencional*, en «Estudios de Derecho civil en honor al profesor Castán Tobeñas. (Obligaciones y contratos )», Madrid, 1978, ISBN: 978-84313-0118-7, págs. 5 y ss.
- Ver Texto
- (44) ESPÍN CANOVAS, Diego. *Op, Cit.* 403 y 404
- Ver Texto
- (45) LACRUZ BERDEJO, J.L, *Op. Cit.*, págs. 29 y ss.
- Ver Texto
- (46) ALBALADEJO GARCÍA, Manuel: Derecho civil, tomo II. *Derecho de Obligaciones, Edisofer s.l*, 2011, pág. 450; Y también en: *Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 30 de diciembre de 1995, núm. 1105: El precontrato: Los inmuebles por destino: La aplicación del art. 633.1º*. *Revista de derecho privado*, ISSN: 0034-7922, 1996, vol. 80, n.º 3, p. 229
- Ver Texto
- (47) ALGUER Y MICÓ, José. *Para la crítica del concepto de precontrato*. *Revista de Derecho Privado*, ISSN: 0034-7922, 1935, pág. 322.

Ver Texto

(48)ROMÁN GARCÍA, Antonio Manuel *op. cit* pág. 110.

Ver Texto

(49)SANCHEZ DE VELASCO, H. *Contrato de promesa y promesa de contrato*, en «A.A.M.N», 1952, ISSN: 0210-3249, págs., 491 y ss

Ver Texto

(50)DE CASTRO Y BRAVO. Federico *Op. Cit.*, pág. 1148.

Ver Texto

(51)SAVIGNY, F.K. v. *Systems des heuyigen römischen Rechts*. 1840, traducido por MONEREO PÉREZ, José Luis. Granada, Editorial Comares, S.L., 2005, ISBN: 84-8444-932-7, pág. 96.

Ver Texto

(52)GARCÍA CANTERO, Gabriel. *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*. Madrid, Edersa, 1991. ISBN: 9788471307262. Pág. 66.

Ver Texto

(53)Se señala «de manera expresa», porque algunos autores entienden que al menos de manera implícita estaba en el artículo 1589 del Código Francés.

Ver Texto

(54)GARCÍA GOYENA, Florencio. *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*. Madrid, Imprenta de la Sociedad Tipográfico-Editorial. *Tomo III*, 1852, ISBN: 9788485031023.

Ver Texto

(55)ATAZ LÓPEZ, Joaquín. *Comentarios al Código Civil*, Tomo VII, Tirant le Blanch, Valencia, 2013, ISBN 978-84-9033-746-2. pág. 10227.

Ver Texto

(56)GARCÍA GOYENA, Florencio. *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*. Madrid, Imprenta de la Sociedad Tipográfico-Editorial. *Tomo III*, 1852, pág. 363 citado en GONZALEZ ENRIQUEZ. «Naturaleza y efectos de la promesa de venta». *Anuario de Derecho Civil*, 1950, ISSN: 0210-301X, pág., 1984.

Ver Texto

(57)GARCÍA CANTERO, Gabriel. *Op. Cit.* Pág. 67.

Ver Texto

(58)LACRUZ BERDEJO, J.L. *Op. Cit.*, pág. 278; PEÑA BERNALDO DE QUIROS, Manuel. *El Anteproyecto del Código Civil Español (1882-1888)*, en» *Centenario de la Ley del Notariado*. Sección cuarta. Fuentes y bibliografía, vol. 1, pág. 518.

Ver Texto

(59)LORENZO MERINO, Fernando José. *La Promesa de contrato en el código civil:(un estudio sobre el artículo 1451)*. Tórculo ediciones, 1991. ISBN 84-86728-69-X. Pág. 34

Ver Texto

(60)MUCIUS SCAEVOLA, Q. *Código Civil comentado y concordado extensamente*. T. XXIII, Vol. I, 2º ed. Revisada por Bonnet Ramón, Madrid, 1970, ISBN: 0331469111. pág. 537.

Ver Texto

- (61)DE BUEN, D., *Notas a Curso elemental de Derecho civil, de Colín y Capitant*, T. IV. Madrid, 1925, ISBN: 8429009981. pág. 67.
- Ver Texto
- (62)CLEMENTE DE DIEGO, Felipe. *Op. Cit.*. Pág. 326.
- Ver Texto
- (63)VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. *Op. Cit*, pág. 352
- Ver Texto
- (64)MANRESA y NAVARRO, J.M. *Comentarios al Código civil español*. TX. Vol. I. 6º ed. Coment. Por Bloch, J.M. Madrid, 1969, págs. 119 y 120; este y los cinco anteriores citados en LORENZO MERINO, Fernando José. *La Promesa de contrato en el código civil:(un estudio sobre el artículo 1451)*. Tórculo ediciones, 1991, pág. 39
- Ver Texto
- (65)Vemos como en esta sentencia se distingue ambas figuran, pero parece que lo que esta llama precontrato en realidad es un caso de contrato ya definitivo recogido en documento privado, antes de ser elevado a público.
- Ver Texto
- (66)En mi opinión esta sentencia, aunque algunos autores la señalen como diferenciadora de ambas figuran, no parece que de manera expresa se señale, y además en mi opinión el supuesto de hecho no es una promesa de compraventa si no que es una opción de compra.
- Ver Texto
- (67)Quedando clara la distinción cuando señala que «*El cumplimiento de la obligación contraída en un contrato de promesa de venta únicamente se dirige a llevar a efecto la celebración de la compraventa prometida, y no a cuanto integra el contrato de compraventa perfecto, y válido (...)*»
- Ver Texto
- (68)En ella vemos como una compañía «se obligaba a sostener durante 60 meses» el derecho a que una sociedad pudiese comprar una de sus fincas a cambio de 2898 pesetas mensuales.
- Ver Texto
- (69)Sentencia esta, en la que se discute la interpretación de un contrato llevado a cabo por la propietaria de una finca y una sociedad sobre la ocupación de la parte de terreno necesario para el emplazamiento de un canal de conducción de cierto aprovechamiento hidráulico, y en el que se establecía una cláusula que señalaba que, si la dueña vendía los prados afectados por el canal de conducción, la sociedad se los compraría previo acuerdo. Pues bien, en esta sentencia podemos ver como se señala expresamente que «aunque doctrinalmente se haya discutido si la promesa de venta es totalmente asimilable al contrato del mismo nombre o si se trata de un mero contrato preliminar, lo cierto es que en la doctrina jurisprudencial patria se le ha construido como un verdadero precontrato».
- Ver Texto
- (70)En esta sentencia en la que se discute si un documento privado de venta de inmuebles es una promesa de venta o una compraventa ya perfecta, el Tribunal Supremo declara que «que el contrato no es una promesa de venta, sino una venta perfeccionada», y por tanto estableciéndose la diferencia entre estas dos figuras.
- Ver Texto
- (71)PUIG BRUTAU, José. *Op. Cit*, pág. 22 y ss.
- Ver Texto
- (72)GONZALEZ ENRIQUEZ, Manuel. «Naturaleza y efectos de la promesa de venta». *A.D.C* 1950, ISSN: 0210-301X , pág. 1886.
- Ver Texto

(73) *Ibidem.*; CALVILLO MARTÍNEZ, Julio. *Promesa bilateral de comprar y vender: Efectos que produce su incumplimiento*. 1951, primer semestre, pág. 588; CÓRDOBA GRACIA, Diego. «La promesa de contrato según la Jurisprudencia del Tribunal Supremo», *Revista de Derecho judicial*, núm.4 octubre - diciembre, 1960, pág. 165.

[Ver Texto](#)

(74) CALVILLO MARTÍNEZ, Julio. *Promesa bilateral de comprar y vender: Efectos que produce su incumplimiento*. 1951, primer semestre, pág. 588.

[Ver Texto](#)

(75) CÓRDOBA GRACIA, Diego. *Op. Cit.*, pág. 166.

[Ver Texto](#)

(76) ATAZ LÓPEZ, Joaquín. *Op. Cit.* pág. 10228.

[Ver Texto](#)

(77) AUGUER DURÓ, Sebastián. «El incumplimiento de los contratos bilaterales de promesa de compraventa». *Revista jurídica de Cataluña*, 1965, vol. 64, n.º 1, pág. 136.

[Ver Texto](#)

(78) RODRIGUEZ LLAMAS, Sonia. *Código Civil Comentado. Volumen 4 Civitas*, 2011, ISBN 9788447037421. Pág. 46.

[Ver Texto](#)

(79) ATAZ LÓPEZ, Joaquín. *Op. Cit.*, pág. 10229.

[Ver Texto](#)

(80) PUIG BRUTAU, José. *Op. Cit.*, pág. 33.

[Ver Texto](#)

(81) MORO LEDESMA, Sebastián. *Op. Cit.*, pág. 411.

[Ver Texto](#)