

2016

Contratos Preparatorios

Christian Cárdenas Manrique



La naturaleza jurídica del contrato preparatorio

Análisis de la Casación N° 1659-2014-La Libertad

Christian CÁRDENAS MANRIQUE*

El autor argumenta, frente a la decisión emitida en la Casación N° 1659-2014-La Libertad, que los magistrados habrían hecho una correcta aplicación de la legislación civil frente a los hechos que motivaron el conflicto. Afirman ello en la medida en que, sobre la base del contenido fáctico, habrían diferenciado e identificado la presencia de un contrato definitivo de compraventa de bien inmueble frente a la pretensión de hacer pasar los hechos por un contrato preparatorio, el cual, conforme lo señala el autor –quien sigue la exposición de motivos del Código Civil de 1984– no sigue un fin económico propio inmediato.

RESUMEN

MARCO NORMATIVO

- **Código Civil:** arts. 1321, 1351 y 1415.

PALABRAS CLAVE: Contrato preparatorio / Contrato definitivo / Contrato de opción / Compraventa / Escritura pública

Recibido: 20/09/2016

Aprobado: 30/09/2016

I. Sobre el caso problemático

De la Casación N° 1659-2014-La Libertad se aprecia como antecedente que se interpone demanda sobre otorgamiento de escritura pública respecto a dos estacionamientos ubicados en inmuebles distintos.

Como fundamento de su pretensión el demandante alega que: a) Los demandados mediante contrato privado de compraventa de fecha 19 de enero de 2012, transfirieron en venta a favor de los suscritos dos inmuebles distintos; b) Las condiciones de la compraventa, la descripción de los inmuebles, el precio pactado en conjunto por ambos, y la forma de pago de dicho precio, se encuentran

* Abogado por la Universidad de San Martín de Porres. Magíster en Derecho Constitucional por la Universidad de Castilla-La Mancha. Árbitro registrado en el Centro de Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Experiencia docente en pre y posgrado.

Comentario relevante del autor



Mediante la promesa de contratar, dos o más partes se obligan recíprocamente a otorgar en el futuro un contrato definitivo. De lo dicho se desprende que es un medio de preparar situaciones jurídicas destinadas a producir secuencias para un momento posterior, pero dejando ya en pie un compromiso. Su ventaja es evidente: se confiere a las partes la facultad de exigir la conversión de lo establecido en la promesa y se asegura así su potencial eficacia.

debidamente detallados en dicho documento, habiéndose cumplido con cancelar la totalidad del precio pactado; c) que los demandados no han cumplido con otorgar la correspondiente minuta y escritura pública de transferencia de propiedad respecto del estacionamiento, pues únicamente lo han hecho respecto del departamento, manifestando que por tratarse el estacionamiento de una unidad en otra partida registral, se deberían otorgar por documento diferente.

Los demandados, por su parte, manifiestan que con los demandantes suscribieron un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, en el que se detallan el bien, el precio y la penalidad de la futura compraventa, el cual dista mucho de ser un contrato definitivo, la finalidad de esta clase de contratos es afinar la documentación para arribar a un último documento.

En primera instancia, se declaró infundada la demanda, pues conforme al contrato preparatorio, el compromiso de vender de los

propietarios demandados comprendía el estacionamiento; y que de la minuta inserta en la escritura pública, se advierte que las partes celebraron contrato de compraventa del inmueble ubicado en la Calle Jaime de Gondra Manzana “D” Lote número nueve, pactándose el respectivo precio, se advierte de la literalidad del referido acto jurídico, que la compraventa no comprende el estacionamiento ubicado en dicho inmueble. Es decir, que las partes llegaron a celebrar el contrato definitivo de compraventa, en términos, precio y condiciones diferentes, contrato que ha sido elevado a escritura pública, lo que corrobora de manera contundente que el contrato celebrado entre las partes el 19 de enero de 2012, sí era un contrato preparatorio

La sentencia de segunda instancia, confirmó la sentencia del juzgado que declaró infundada la demanda, por los mismos fundamentos. Contra esta sentencia de vista, se interpuso recurso de casación, alegando que las partes no pactaron un compromiso de contratar, sino que se trata de un contrato definitivo en el que se transfiere la propiedad del estacionamiento.

Finalmente, la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación, y declararon fundada la demanda, al considerar que en el caso de autos, no se está frente a un contrato de promesa de venta, puesto que no se ha señalado la obligación de celebrar un contrato a futuro, en tanto, ya se había celebrado el contrato definitivo, por lo que ordena a la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública respecto del bien solicitado por el demandante.

Como se aprecia del resumen del caso, el tema controvertido es determinar si en el primer contrato suscrito entre las partes, existe un acuerdo para la transferencia del estacionamiento, y si en realidad se trataba de un contrato definitivo de compraventa o solo era un contrato preparatorio.

II. Análisis

1. Definición de contrato

Nuestro Código Civil, según Torres¹, repite la definición del Código Civil italiano, el cual establece que **el contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial (art. 1321).**

El citado autor Torres², señala que conforme al artículo 1351, los componentes de la definición son:

- “1) Que exista un acuerdo, el contrato es un acto consensual.
- 2) Que sean dos o más las partes. El contrato es un acto jurídico bilateral o plurilateral.
- 3) Que sus efectos sean constitutivos, modificativos, extintivos o reguladores. Las partes llegan al acuerdo con una finalidad, lo que está indicado con la preposición para: las partes llegan al acuerdo con el fin de incidir en una relación jurídica patrimonial. El contrato es un acto de voluntad.
- 4) Que la relación jurídica sea de naturaleza patrimonial. El contrato es un acto jurídico patrimonial”.

Ahora bien, “sucede con frecuencia, que por dificultades u obstáculos de hecho o derecho, no sea factible o conveniente concluir un contrato, pero sí resulta recomendable que las partes aseguren su celebración futura” (Exposición de Motivos del Código Civil).

¿Qué dice la Corte Suprema?



El compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero; por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato preparatorio, en el que existen los elementos inherentes a la contratación, como son el concierto de voluntades, el consentimiento, el objeto y la causa; se trata de un verdadero contrato, cuya finalidad consiste en el compromiso de celebrar otro a futuro (Casación N° 1659-2014-La Libertad).

Así, las partes pueden acordar que celebren un contrato en el futuro de dos maneras:

“(…) esta celebración del contrato definitivo puede ser asegurada obligándose ambas partes a su celebración –como en el caso del compromiso de contratar–, o quedando vinculada, una o ambas partes, a su celebración –como en el caso del contrato de opción–, o de cualquier otra manera que las partes lo conciban”.

Entonces, las partes pueden pactar la realización de un contrato mediante el compromiso de contratar o el contrato de opción. Las diferencias entre ambas figuras son las siguientes⁴:

1 TORRES, Aníbal. *Teoría general del contrato*. Tomo I, Pacífico Editores, Lima, 2012, p. 17.

2 *Ibidem*, p. 18.

3 BOLAÑOS, Víctor. “Compromiso de contratar”. En: *Código Civil comentado*. Tomo VII, Gaceta Jurídica, Lima, 2010, p. 337.

4 Exposición de motivos del Código Civil, tomo VI, pp. 75-81.

COMPROMISO DE CONTRATAR	CONTRATO DE OPCIÓN	DIFERENCIAS
Mediante la promesa de contratar, dos o más partes se obligan recíprocamente a otorgar en el futuro un contrato definitivo. De lo dicho se desprende que es un medio de preparar situaciones jurídicas destinadas a producir secuencias para un momento posterior, pero dejando ya en pie un compromiso. Su ventaja es evidente: se confiere a las partes la facultad de exigir la conversión de lo establecido en la promesa y se asegura así su potencial eficacia.	Es un contrato completo, como cualquier otro, pero de naturaleza peculiar, porque es preparatorio del contrato definitivo y solo cumple su objetivo una vez que este último se celebra. Existe en esta figura un sujeto activo y otro pasivo. El primero es aquel que tiene el derecho de ejercitar la opción. El segundo es el que está en la obligación de celebrar el contrato definitivo.	Mientras en el primero (compromiso de contratar) se adquiere el derecho a celebrar en el futuro un contrato definitivo, por el segundo, quien tiene la opción a su favor, goza, por el solo mérito de su voluntad, de la facultad de obligar a celebrar y ejecutar el contrato opcionado. El opcionista puede exigir judicialmente el cumplimiento del contrato y no simplemente su celebración, como sucede con el compromiso de contratar. Se le denomina opción, porque la parte que goza del derecho tiene el privilegio de elegir entre la realización o no del contrato definitivo.

2. Naturaleza jurídica del compromiso de contratar

El maestro De La Puente y Lavalle⁵, nos dice que existen tres tesis que tratan de explicar el concepto de contrato preparatorio, que resumimos en este cuadro:

TESIS SOBRE EL CONCEPTO DE CONTRATO PREPARATORIO		
TESIS TRADICIONAL	TESIS DE LA BASE DEL CONTRATO	TESIS DEL CONTRATO PRELIMINAR
Considera que el contrato preparatorio es un contrato por el que las partes quedan obligadas a celebrar en el futuro un nuevo contrato, denominado definitivo o principal, para lo cual se requiere un nuevo acuerdo de voluntades.	Sostiene que el contrato preliminar establece las líneas básicas de un contrato específico, que las partes deben desenvolver o desarrollar en el futuro.	El precontrato o “promesa de contrato”, es solo una etapa preparatoria de un <i>iter</i> negocial.

De las tres tesis expuestas, ¿cuál es la que acoge el Código Civil peruano? De La Puente y Lavalle⁶ (2007: p. 163); señala que es la tesis tradicional, por lo siguiente:

“La exposición de motivos (...), (señala que) los contrarios preparatorios carecen de fin económico propio inmediato y constituyen un medio de asegurar la

celebración o la aplicación futura de otros, que serán definitivos, aunque se trata realmente de verdaderos contratos y no de una simple fase de su formación.

(...) Resulta, pues, que el Código Civil de 1984 adopta la tesis tradicional, antes expuesta, según la cual el contrato preparatorio es un acuerdo de voluntades

⁵ DE LA PUENTE, Manuel de. *El contrato en general*. Tomo II, Palestra, Lima, 2007, pp. 159-160.

⁶ *Ibidem*, p. 163.

que obliga a las partes del mismo a celebrar entre ellas en el futuro un determinado contrato definitivo, cuyo objeto será la creación, regulación, modificación o extinción de la relación jurídica patrimonial sobre la que verse este contrato”.

Esa tesis queda confirmada cuando se lee la exposición de motivos del Código Civil, en la que en su comentario artículo 1415 dice:

“(…) Es, pues, indispensable insistir en que una cosa es el contrato preparatorio y otro el final, y que en este último las partes contratan nuevamente y no se limitan a poner en vigencia una relación condicionada o sujeta a plazo o formalidad”⁷.

III. Opinión

En la sentencia de casación bajo análisis, la Corte Suprema considera que las “instancias de mérito han incurrido en la causal de infracción normativa denunciada en tanto le han atribuido una condición al contrato de compraventa de fecha diecinueve de enero de dos mil doce que no tiene, por lo que debe ordenarse se expida la respectiva escritura pública, cuya validez no puede ser analizada a través de este proceso, sino en vía de acción, como se ha indicado”. Es decir, considera que el contrato definitivo de compraventa ya se había realizado y que no estábamos frente a un contrato de promesa de venta.

A continuación, analizaremos los principales argumentos de la Corte Suprema:

Fundamento octavo:

“De lo señalado precedentemente, podemos establecer que el contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, es

¿Qué dice la Corte Suprema?



De lo señalado precedentemente, podemos establecer que el contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, es un acto jurídico que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 1529 del Código Civil, en tanto se ha identificado a los vendedores que se obligaron a transferir la propiedad del departamento número ciento uno y su estacionamiento, así como a los compradores (ahora demandantes), así como se fija el precio en dinero, incluso se indica que se ha cumplido con abonar una determinada cantidad de dinero como adelanto hasta la formalización del contrato, siendo ello así, resulta errado lo alegado por las instancias de mérito cuando refieren que estamos frente a un contrato preparatorio de promesa de venta (Casación N° 1659-2014-La Libertad).

un acto jurídico que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 1529 del Código Civil, en tanto se ha identificado a los vendedores que se obligaron a transferir la propiedad del departamento número ciento uno y su estacionamiento, así como a los compradores (ahora demandantes), así como se fija el precio en dinero, incluso se indica que se ha cumplido con abonar una determinada cantidad de dinero como adelanto hasta la formalización del contrato, siendo ello

7 Exposición de Motivos del Código Civil. Tomo VI, p. 78.

¿Qué dice Aníbal Torres?

Pero si en la denominada promesa una de las partes se obliga a transferir la propiedad del bien y otra a pagar el precio, entonces ya no es promesa, sino contrato definitivo de compraventa, con mayor razón si se entregó parte o la totalidad del bien al comprador.

así, resulta errado lo alegado por las instancias de mérito cuando refieren que estamos frente a un contrato preparatorio de promesa de venta”.

Comentario:

Para analizar este fundamento de la Corte Suprema es importante revisar el contenido del documento de fecha 19 de enero de 2012 suscrito entre las partes. En este documento se aprecia en la cláusula segunda que las partes acuerdan lo siguiente:

“Segundo: Por el presente documento los vendedores dan en venta real y enajenación perpetua y definitiva a favor de los compradores, los inmuebles descritos en la cláusula anterior; esto es, el departamento ciento uno y el estacionamiento que forma parte del inmueble ubicado en la calle Jaime de Gondra, Manzana D”.

De dicha cláusula se aprecia claramente que los vendedores indican que “dan en venta real y enajenación perpetua y definitiva a favor de los compradores”, e incluyen los dos estacionamientos que indica el

demandante le corresponden. Por lo tanto, el contrato de fecha 12 de enero de 2012 no era un contrato preparatorio, sino un contrato definitivo, pues no se acordó celebrar a futuro el contrato sino ya se dio en enajenación los bienes.

Fundamento noveno:

“El compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero; por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato preparatorio, en el que existen los elementos inherentes a la contratación, como son el concierto de voluntades, el consentimiento, el objeto y la causa; se trata de un verdadero contrato, cuya finalidad consiste en el compromiso de celebrar otro a futuro.

Estando a lo indicado, es evidente que en el caso de autos, no estamos frente a un contrato de promesa de venta, puesto que no se ha señalado la obligación de celebrar un contrato a futuro, en tanto, ya se había celebrado el contrato definitivo”.

Comentario

Como señalamos precedentemente, en el contrato la parte demandada dio en venta real y enajenación perpetua el bien. Además también se observa que del precio pactado entre las partes, ya se había entregado una parte del monto, por lo que está claro que en realidad el documento suscrito entre las partes era uno de compraventa definitiva.

El autor Aníbal Torres⁸, al respecto comenta:

“(…) Pero si en la denominada promesa una de las partes se obliga a transferir la propiedad del bien y otra a pagar el precio, entonces ya no es promesa, sino contrato definitivo de compraventa, con mayor razón si se entregó parte o la totalidad del bien al comprador”.

Finalmente, debemos pronunciarnos sobre dos puntos que la Corte Suprema menciona al concluir con sus fundamentos:

- i) En el considerando décimo primero señala que la validez del contrato no puede ser analizada a través de este proceso, sino en vía de acción. Al respecto, dicho tema controvertido (la revisión de validez de un acto jurídico en un proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura) está siendo materia de un pleno casatorio cuya sentencia se emitirá pronto. Consideramos que si bien el artículo 220 permite al juez declarar un acto jurídico nulo en cualquier tipo de proceso, lo ideal sería que se examine en un proceso más lato, a fin de no vulnerar el derecho de defensa de las partes, entre otros derechos procesales.
- ii) En la contestación de la demanda los emplazados alegan que el estacionamiento materia de controversia no había sido incluido en la escritura pública que se suscribió con fecha posterior al primer contrato, por lo que no estaban obligados a entregar la escritura pública del citado estacionamiento. Al respecto, la Corte Suprema concluye indicando que la omisión de consignar el estacionamiento que si había sido señalado en el contrato de fecha diecinueve de enero

Comentario relevante del autor



Mediante la promesa de contratar, dos o más partes se obligan recíprocamente a otorgar en el futuro un contrato definitivo. Es un medio de preparar situaciones jurídicas destinadas a producir secuencias para un momento posterior, pero dejando ya en pie un compromiso.

de dos mil doce, implicaría un abuso del derecho que la Constitución Política del Perú proscribe, según lo indica el último párrafo del artículo 103, motivo por el cual debe ordenarse se otorgue la respectiva escritura pública.

Conclusiones

- i) Mediante la promesa de contratar, dos o más partes se obligan recíprocamente a otorgar en el futuro un contrato definitivo. Es un medio de preparar situaciones jurídicas destinadas a producir secuencias para un momento posterior, pero dejando ya en pie un compromiso.
- ii) “La exposición de motivos señala que los contrarios preparatorios carecen de fin económico propio inmediato y constituyen un medio de asegurar la celebración o la aplicación futura de otros, que serán definitivos, aunque se trata realmente de verdaderos contratos y no de una simple fase de su formación.

⁸ TORRES, Aníbal. *Teoría general del contrato*. Tomo I, Pacífico Editores, Lima, 2012, p. 615.

iii) El Código Civil de 1984 adopta la tesis según la cual el contrato preparatorio es un acuerdo de voluntades que obliga a las partes del mismo a celebrar entre ellas en el futuro un determinado contrato definitivo, cuyo objeto será la creación, regulación, modificación o extinción de la relación jurídica patrimonial sobre la que versa este contrato.

iv) Nos encontramos de acuerdo con la sentencia de la Corte Suprema, que considera en el caso propuesto se trataba de contrato definitivo de compraventa y que no estábamos frente a un contrato de promesa de venta. Ello porque del primer contrato suscrito entre las partes, en la

cláusula segunda se aprecia claramente que los vendedores indican que “dan en venta real y enajenación perpetua y definitiva a favor de los compradores”, e incluyen los dos estacionamientos que indica el demandante le corresponden.

Referencias bibliográficas

- BOLAÑOS, Víctor. “Compromiso de contratar”. En: *Código Civil comentado*. Tomo VII, Gaceta Jurídica, Lima, 2010.
- DE LA PUENTE, Manuel. *El contrato en general*. Tomo II, Palestra, Lima, 2007.
- TORRES, Aníbal. *Teoría general del contrato*. Tomo I, Pacífico Editores, Lima, 2012.