

Apuntes sobre la determinación del contrato de compraventa

Los contratos de compraventa con arras no dependerán de las relaciones jurídicas de o de la denominación que le den las partes sino de su contenido y naturaleza jurídica y de esta forma valorando que normalmente los vendedores quedan obligados a entregar un objeto determinado plenamente y los compradores a pagar por él un precio cierto, lo que se constituye es un contrato de compraventa, siendo constante la jurisprudencia conforme a la cual la perfección de este contrato, en que se convino el objeto de la misma y el precio a satisfacer, no tiene por qué coincidir con el momento de adquisición de lo comprado (consumación), unificando dos instantes que no pueden identificarse ni confundirse; desde la perfección la compraventa es absolutamente válida, aunque ni la cosa ni el precio se hayan entregado.

Se nos tiene dicho que a esta le es de aplicación los artículos 1.088, 1.089, 1.090, 1.091 1.254 y 1.255 del Código Civil en cuanto las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre los contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos y que el contrato existe desde que dos o más personas consienten en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Igualmente son de aplicación los artículos 1.157, 1.160, 1.161, 1.166 y 1.124 en relación con los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil que regulan el contrato de compraventa.

De igual forma la doctrina científica y la jurisprudencia vienen exigiendo sin fisuras, que el concurso de la oferta y la aceptación, como requisitos indispensables para la perfección del contrato, han de contener todos los elementos necesarios para la existencia del mismo y coincidir exactamente en sus términos, debiendo constar la voluntad de quedar obligados los contratantes, tanto por la oferta propuesta, como por la aceptación correlativa a la misma, hallándonos por lo expuesto ante un contrato de compraventa, con abono de una cantidad a la que las partes dieron inicialmente el tratamiento de unas arras penitenciales. De esta forma aun cuando se suscribiera un contrato al que las partes pudieran denominar "arras penitenciales", cabe que se descarte la aplicación del art. 1504 CC recordando la doctrina de la sala del TS, según la cual, el régimen especial de resolución de los contratos de compraventa de inmuebles con cláusula resolutoria por falta de pago del precio que establece el precepto no es aplicable a los denominados precontratos, a las promesas de venta ni en general a otros contratos aunque presenten ciertas analogías con aquellos (con cita de las sentencias de 29 de octubre de 1931, de 30 de diciembre de 1955, 607/2009, de 22 de septiembre, y 620/2012, de 10 de octubre).

De esta forma cuando las partes acuerdan que los efectos para el caso que no se llegara a otorgar la escritura pública serían los del art. 1454 CC para ambas partes, de modo que habiendo sido la falta de otorgamiento de la escritura en el plazo final acordado y en su caso en la última prórroga imputable al comprador, la consecuencia será la pérdida de las cantidades entregadas. Es decir, anticipadamente ya señalaron una fecha y las consecuencias de no otorgar la escritura en la fecha convenida. Las prórrogas negociadas por las partes han ido acompañadas siempre del acuerdo de que la falta de otorgamiento de la escritura por causa imputable al comprador daría lugar a la pérdida de lo entregado, consecuencias que el comprador aceptó, y que fueron contractualmente pactadas, de donde resultaba con claridad que llegada la fecha final ya no se admitiría un cumplimiento posterior.

En definitiva, la vendedora no esta obligada a hacer requerimiento alguno, no hubo puede haber incumplimiento alguno por su parte, y llegada la fecha máxima prevista quedaba liberada de su compromiso de vender al comprador el inmueble. Al comprador no le es exigible esperar sine die a que el actor se decidiera a firmar la

escritura de compraventa, sino que sobrepasada la fecha pactada podía vender el inmueble a un tercero y, de acuerdo con lo pactado, también podía retener las cantidades entregadas por el actor en concepto de arras penitenciales.

Salvo mejor opinión

