



LOS CONTRATOS DE PROMESA EN EL DERECHO VENEZOLANO

Abg. Matheus Nava, Andrea Alejandra
Abogado mención Magna Cum Laude
egresada de la Universidad Valle del Momboy.
Especialista en Derecho Mercantil. Sociedades Mercantiles. (Etapa de Tesis)
E-mail: matheusa@uvm.edu.ve

MSc. Gimeno Paredes, Adolfo José, MSc.
Abogado Cum Laude egresado de La Universidad de Los Andes (ULA).
Especialista en Derecho Procesal y Derecho Mercantil en la Universidad Católica
Andrés Bello (UCAB)
MSc. En Derecho del Trabajo en la Universidad Rafael Bellosó Chacín (URBE).
Juez Superior Civil (Jubilado)
Profesor de la Facultad de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales de la Universidad
Valle del Momboy. Trujillo-Venezuela.
Profesor de Postgrado en la Universidad Nacional Abierta (UNA),
Universidad Católica Andrés Bello (UCAT) y
Universidad Fermín Toro
E-mail: paredesg@gmail.com

RESUMEN

El presente ensayo tiene por finalidad analizar los Contratos de Promesa en el Derecho Venezolano, mediante una metodología de investigación de tipo documental, utilizando las técnicas de análisis propias de la ciencia del Derecho que versan sobre doctrina y jurisprudencia nacional y extranjera en materia de precontratos, derecho civil extranjero, normas nacionales como el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil; destacando entre los autores estudiados Rodríguez (2008), Lupini (2007), Dominici (1982), Hinestrosa (2005), Melich, (2012) y Bosch (s.f). Todo lo cual permitió determinar que los contratos de promesa son contratos innominados que permiten la formación progresiva del consentimiento para celebrar un contrato futuro, estableciendo un vínculo obligacional que no produce efectos reales. Reclaman tratamiento legal en el ordenamiento jurídico venezolano, pues el tratamiento jurisprudencial del cual han sido objeto no ha logrado subsanar los conflictos que su naturaleza y su cumplimiento judicial han producido en la práctica abogadil. A fin de apaciguar tal conflictividad y suplir las carencias detectadas, se expone un análisis de los aspectos fundamentales de tales contratos, con fines principalmente pragmáticos, que funjan como piso para su correcta implementación en la práctica abogadil, así como su trato por los administradores de justicia.

Palabras clave: contrato, consentimiento, promesa, opción, oferta, bilateral, definitivo, cumplimiento.

ABSTRACT

The purpose of this essay is to analyze the Contracts of Promise in Venezuelan Law, using a documental research methodology, using the techniques of analysis specific to the science of Law that deal with national and foreign doctrine and jurisprudence in matters of precontracts, Foreign civil law, national norms such as the Civil Code and the Code of Civil Procedure; Highlighting among the authors studied, Lupini (2007), Dominici (1982), Hinestrosa (2005), Melich, (2012) and Bosch (s.f). All of which allowed us to determine that promise contracts are unnamed contracts that allow the progressive formation of consent to enter into a future contract, establishing a binding bond that does not produce real effects. They claim legal treatment in the Venezuelan legal system, since the jurisprudential treatment of which they have been object has not been able to correct the conflicts that their nature and judicial compliance have produced in the lawyer practice. In order to appease this conflict and to remedy the shortcomings detected, an analysis of the fundamental aspects of such contracts is presented, with mainly pragmatic purposes, which will serve as a floor for its correct implementation in the practice of the lawyer, as well as treatment by the administrators of justice.

Keywords: contract, consent, promise, option, offer, bilateral, definitive, compliance.

INTRODUCCIÓN

La autonomía de la voluntad como principio rector de las relaciones contractuales permite a las partes contratantes elegir, sustanciar y determinar los contratos a celebrar, así como los posibles efectos que de los mismos se desprendan. En la actualidad, los contratantes en potencia se han inclinado, por una diversidad de razones, a implementar en sus relaciones negócias los llamados contratos preliminares, contratos de promesa, precontratos o contratos previos, como herramienta para lograr establecer una vinculación jurídica-obligacional entre las partes, pero, postergando la celebración o los efectos que acarrea un contrato definitivo o ulterior.

Estas figuras han sido ampliamente consagradas en el Derecho Comparado, pero ausentes en el ordenamiento jurídico venezolano; situación que ha originado que los profesionales del derecho acojan en su ejercicio una práctica anómala, llena de arbitrariedad y discrepancias a causa del desconocimiento, en la cual implementan estas figuras jurídicas, especialmente los contratos de opción a compra y las promesas bilaterales de compra-venta, a pesar de estar desprovistas de sustento en el acervo legal patrio. Tal carencia se extiende al ámbito doctrinal, donde juristas se han limitado a abordar su estudio desde un punto meramente teórico y antiguo, y,

en la mayoría de los casos, plagado de confusión entre las distintas especies que forman los contratos de promesa.

A esta situación se suma como agravante la labor jurisprudencial del Tribunal Supremo de Justicia, la cual no ha logrado forjarse como un sustento que supla las lagunas antes mencionadas; sino que, por el contrario, se ha caracterizado por su avance temeroso e inestable respecto a la materia.

A diferencia del contenido original resultado de la presente investigación, y en pro a no sucumbir ante el tantas veces criticado estilo histórico- teórico con que se ha abordado el estudio de los contratos de promesa; las palabras de seguidas tienen como norte, sumergir al lector en un estudio pragmático de tales figuras contractuales, sin abandonar del todo, claro está, las ideas teóricas, doctrinarias y jurisprudenciales esenciales que van a permitir a éste, entender, identificar y estructurar una base que afiance la praxis contractual respecto a los contratos más usados en el iter de las relaciones negócias, como lo son los contratos de opción y las promesas bilaterales; así como dilucidar el modo de proceder tanto para el abogado en ejercicio, como para el juez, en aquellos casos en que el cumplimiento de los mismos se reclame en sede judicial. Todo esto con miras a resguardar la seguridad jurídica y los derechos involucrados de quienes celebran estos contratos.

Atendiendo las circunstancias antes descritas, se llevará a cabo un ensayo de carácter expositivo, mediante una investigación de tipo documental que se desarrollará en torno a la teoría general de los contratos y las diversas teorías doctrinarias y jurisprudenciales que tratan los contratos de promesa; todo esto con el fin de analizar desde una óptica general, los contratos de promesa en el Derecho Venezolano.

Conocimientos introductorios al estudio de los contratos de promesa.

El contrato es un acto netamente volitivo, que nace del ejercicio del poder que ostenta cada sujeto para determinar por sí mismo, sus relaciones jurídicas con los demás, mediante el uso de su libertad jurídica y dentro de los confines de lo lícito (Orsini, 2012), y este poder o facultad no es otra cosa, que lo que se conoce como principio de la autonomía de la voluntad, el cual se materializa en el ámbito contractual, y del cual nace el carácter obligatorio de estos últimos, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.159 del Código Civil Venezolano.

Justamente dicha libertad contractual encuentra su máxima expresión en los contratos atípicos o innominados; llamados así por carecer de regulación o consagración legal expresa, aunque le sean aplicables las disposiciones genéricas que la misma prevé para toda clase de contratos.

Estos contratos, si bien pueden configurarse de manera tal, que produzcan plenos efectos de forma instantánea entre los contratantes; pueden también implementarse, y es la práctica preponderante en la actualidad, como medio para lograr la posterior celebración de un contrato distinto, siendo este último caso el relevante en esta oportunidad.

Profundizar en las ideas que preceden amerita desviar la atención y situarse en el proceso de formación del contrato o *iter ad contractum*; el cual, de acuerdo al doctrinario Lupini (2007), se encuentra formado por dos fases claramente distinguibles: 1) la fase de los contactos iniciales y de las tratativas; y 2) la fase de la formación del consentimiento, que comprende la emisión y comunicación de la oferta y su aceptación.

La primera fase corresponde a esos contactos iniciales o aproximaciones de variada índole que realizan los candidatos a contratantes, que, sin bien constituyen actos que permitirán sustentar y celebrar el contrato futuro, no se encuentran vinculados o influyen directamente en la formación del consentimiento; por consiguiente, la misma es eventual dependerá de la voluntad de los futuros contratantes.

Por el contrario, la fase de formación del consentimiento es ineludible para concluir un contrato, ya que en virtud de la preeminencia jurídica del carácter consensual de los contratos, es el consentimiento de las partes la

piedra angular que perfecciona el mismo. Dentro de esta fase, a fin de asegurar la celebración o formación del contrato que se pretende (llámesele ulterior o definitivo), las partes pueden celebrar otra clase de contratos; que tendrán por objeto, justamente, la celebración de aquel. Estos son los llamados contratos de promesa, precontratos, antecontratos, contratos preparatorios o contratos preliminares, pertenecientes al género o clasificación de los contratos atípicos o innominados.

En el campo del Derecho es común utilizar las denominaciones de precontrato, ante-contrato, contratos previos, contratos preliminares, contratos preparatorios y contratos de promesa como sinónimos; costumbre errónea, ya que, si bien es cierto, estas pertenecen a un mismo género, no son de la misma especie. De tal manera que, precontratos, ante-contratos o contratos previos, hacen alusión al género contractual; y los contratos preparatorios, preliminares y de promesa son la especie de aquellos.

Así las cosas, debe quedar claro que todo aquello que ocurra antes del contrato definitivo o principal es considerado “previo” o “anterior”; por ello el prefijo que se les otorga como “ante-contrato” o “precontrato”. Por contrato definitivo o principal debe entenderse aquel que se basta por sí mismo y cumplen un fin contractual propio, sin tener relación alguna con otros contratos (Maduro, 2013).

El deseo de los contratantes en potencia de postergar el perfeccionamiento del contrato definitivo y obligarse contractualmente, por el momento, solo a celebrar en un momento futuro el contrato en discusión, responde a una variedad de razones. Pueden ser razones propias, cuando las partes quieren sacar alguna ventaja económica postergando la celebración del contrato definitivo, como la revalorización de un inmueble; o pueden ser ajenas, como sería la necesidad de tramitar previamente a fin del contrato definitivo, algunas gestiones legales (pago de solvencias, esperar créditos bancarios, entre otros).

Ahora bien, no todos los acuerdos que se hagan previo al contrato definitivo revisten el carácter de contrato propiamente, o dicho de otra manera, no todas estas negociaciones van dirigidas directamente a formar el consentimiento del contrato definitivo. Recuérdese que existe una fase opcional o eventual en el proceso de formación del contrato que consiste en los contactos iniciales y las tratativas, cuyo fin puramente instrumental, busca formar o regular aspectos generales de uno o varios contratos futuros y no están vinculados directamente con el consentimiento; esta fase, según el jurista colombiano Hinestroza (2005) y el venezolano Lupini (2007), se corresponde con la denominada por la doctrina francesa, *avant-contrat*, la cual acoge a todos esos acuerdos y negociaciones a las que van llegando los

futuros contratantes, que sin tener carácter contractual, desembocan en un contrato definitivo o bien en un precontrato.

Se ubica en esta fase, verbigracia, los tratos previos o tratativas, las cartas de intención, los acuerdos parciales y las llamadas minutas de contrato (concebidas por el derecho alemán dentro de la teoría de la *punktation*, con lo que hacen referencia a la creación progresiva punto por punto del contrato); toda vez que, tal como explica el maestro Lupini (2007), estos no engendran en quienes intervienen ninguna obligación, pues carecen de carácter contractual. Igualmente se sitúa en esta fase los contratos normativos, que sirven de marco o disciplinan futuros contratos que hayan de ser celebrados por los mismos sujetos que suscribieron aquel, e incluso por terceros; su actuar se limita a obligar a las partes, en caso de que celebren ese o esos contratos futuros, a atenerse al esquema o clausulado previamente estipulado en el normativo.

En este punto, resulta prudente aclarar una disyuntiva que se genera en torno a los contratos preparatorios y los preliminares, los cuales la mayoría de las veces son equiparados, y cuya fase de ubicación debe ser claramente distinguida. En primer lugar, el contrato preparatorio se celebra con miras a la celebración de un contrato o varios contratos futuros, creando un estado de derecho que sirve de base, estableciendo las modalidades y condiciones que

revestirán aquellos; esta definición permite identificar realmente al contrato preparatorio con el contrato normativo. Por otra parte, el contrato preliminar es aquel contrato que se inserta en la fase de formación del consentimiento de un contrato definitivo, cuyo objeto radica en una obligación de hacer, consistente en obligar a una de las partes o a ambas, a celebrar un contrato futuro, para el cual resulta necesario la prestación de un nuevo consentimiento, sin ser indispensable que en el contrato preliminar se establezcan todas los elementos del contrato al cual va dirigido.

Se entiende entonces que todo contrato preliminar es preparatorio en la medida en que establezca las bases o condiciones que deben formar parte del contrato definitivo. Pero no todo contrato preparatorio es preliminar, sino solo aquel que contenga la obligación de prestar de manera unilateral o bilateral el consentimiento para celebrar el contrato definitivo.

Parte de la doctrina ha clasificado como especie del contrato preliminar a los contratos de promesa, en el entendido de que estos últimos, al igual que los primeros, obligan a contratar, van en miras a celebrar el contrato futuro; no obstante, existen contratos de promesa que escapan de tal sumisión, por la variabilidad de modalidades en que pueden presentarse. Un contrato de promesa será unilateral, si a través de éste, solo una de las partes se obliga a celebrar un contrato futuro, sin que la otra tenga tal obligación; y será bilateral,

si en virtud de éste, ambas partes se obligan a celebrar el contrato futuro o ulterior. Con estas ideas, es posible abordar el tema de la naturaleza jurídica de los contratos de promesas, haciendo la salvedad que, a partir de este momento, el contrato de promesa unilateral a tratar será el contrato de opción.

La incertidumbre de los Contratos de Promesa

La conflictividad de la naturaleza jurídica de los contratos de promesa radica, *a priori*, en su carácter de contrato innominado o atípico; carecer de un tratamiento legal expreso da pie a la tentativa de buscar encuadrarlos en alguno de los tipos contractuales reglados por la ley. Trátese primeramente la situación del contrato de opción; determinar la naturaleza jurídica del contrato de opción podría calificarse como una de las misiones más esquivas que algunos juristas se han dedicado a enfrentar; la pregunta es ¿Cuándo se está en presencia de un contrato de opción?

Si “A” se obliga a venderle a “B” y este a su vez se obliga a comprar, no hay contrato de opción, se ha celebrado es un contrato de promesa bilateral pues ambos se han obligado. Recuérdese que el contrato de opción es una promesa unilateral mediante la cual una de las partes se obliga a celebrar un contrato futuro, sin que la otra parte este obligada a celebrarlo. Es decir, la esencia del contrato de opción radica en la obligatoriedad para una de las

partes de desplegar determinada conducta para celebrar el contrato prometido (no disponer de un derecho o bien) por un tiempo determinado, y en la posibilidad, para la otra parte (quien tiene la opción), de decidir si acepta o no celebrar dicho contrato.

Con un ejemplo se puede ilustrar la anterior explicación: Mauricio quiere comprar un apartamento, pero para el momento no tiene el dinero completo. No obstante, Mauricio se acerca a José que está vendiendo uno y le explica: “deseo comprarte el apartamento pero no tengo el dinero completo por el momento, si te comprometes a vendérmelo en el transcurso de un lapso de dos meses en el cual agilice un crédito bancario, puedo pagarte el precio del apartamento incluso de contado, no puedo obligarme a comprártelo porque no tengo la seguridad de que el banco me apruebe el crédito, solo te pido que mantengas tu compromiso de venderme, de no disponer del apartamento dentro de esos dos meses, para no perder los tramites que haga en el banco”; José ante la propuesta hecha, responde: “puedo comprometerme a venderte el apartamento dentro de ese lapso, pero como el obligado seré yo y no debo disponer del apartamento aunque aparezca un mejor comprador, pido que me des una cantidad de dinero, que una vez, si decides comprar, formará parte del precio y en caso de que no compres, me quedaré con tal cantidad por haber mantenido mi obligación durante dicho lapso”

En este ejemplo puede verse materializado la naturaleza o esencia del contrato de opción; el sujeto obligado se denominará promitente, por tener el deber de mantener la promesa o el compromiso (aunque algunos autores lo llaman oferente u optatario); y el sujeto que tiene la facultad de optar o elegir se le denominará optante (llamado también estipulante u opcionario).

El estudio de la naturaleza del contrato de opción ha sido básicamente un proceso comparativo; se ha equiparado con figuras como el contrato preparatorio, con un contrato sometido a condición potestativa o con el pacto o contrato de preferencia; pero, la principal creencia yace en que el contrato de opción es una especie de contrato preliminar de tipo unilateral, en el entendido de que ambos fijan una obligación personal de celebrar un contrato ulterior y que ninguno produce efectos reales.

No obstante, el contrato preliminar implica una obligación de hacer (*facere*), que conlleva, como ya fue explicado, la prestación de un nuevo consentimiento por parte de todos los contratantes. El consentimiento que previamente habían prestado era en virtud de celebrar el contrato preliminar, pero por cuanto este obliga a “obligarse”, su cumplimiento se materializa mediante un nuevo acuerdo de voluntades que configura el consentimiento definitivo que da nacimiento al contrato ulterior; independientemente que el contrato preliminar sea bilateral o unilateral, en este último, aun cuando una

parte ya ha consentido en obligarse a celebrar el contrato ulterior, ésta tiene que ratificar su consentimiento junto a la otra para perfeccionar el contrato ulterior.

El contrato de opción discrepa del contrato preliminar justamente en el ámbito del consentimiento; en un primer momento las partes prestan su consentimiento y éste engendra el contrato de opción, obligando al promitente y facultando con la opción al optante. Una vez que el optante ejercite su opción, se tiene por perfeccionado inmediatamente el contrato ulterior, no haciendo falta para nada un nuevo consentimiento. Esto se traduce en que el consentimiento prestado por el promitente ostenta una función doble: primero consentir para la celebración del contrato de opción y segundo, servir como consentimiento por su parte para el contrato definitivo o ulterior.

El contrato de opción: Oferta-Promesa-Opción.

La oferta es una manifestación unilateral de voluntad; un acto que realiza una persona denominada oferente a fin de constituir una relación contractual con otra persona denominada destinatario (aunque también puede ser una oferta al público), quien está en la libertad de aceptar o no la misma. Por regla, la oferta es revocable mientras la aceptación no llegue al conocimiento del

oferente; para que la oferta adquiera carácter de irrevocable debe estipularse necesariamente un plazo de vigencia, como bien lo establece el artículo 1.137 en su tercer y cuarto aparte de Código Civil Venezolano.

El contrato de opción, como contrato que es, requiere de una manifestación bilateral de voluntad, y a diferencia de la oferta irrevocable, no requiere necesariamente como un elemento esencial el establecimiento de un plazo, aunque en la práctica generalmente se le incorpore. Ahora bien, la oferta irrevocable implica que el oferente comunique la oferta al destinatario, una vez en conocimiento de éste, la oferta se sustancia y el oferente se obliga a mantenerla, es decir, mantener la proposición de celebrar el contrato durante el plazo establecido; plazo dentro del cual el destinatario deberá manifestar su aceptación; dicha oferta debe establecer todos los elementos de existencia del contrato a celebrar, pues este se verá perfeccionado con la aceptación del destinatario.

Puede observarse que la oferta irrevocable opera de la misma manera que el contrato de opción, pese a sus diferencias; razón por la cual toda la diatriba de la naturaleza jurídica del contrato de opción se vuelca en atención a su interrelación con la oferta y su irrevocabilidad.

Rodríguez (2008) explica que a la irrevocabilidad de la oferta se llega solo por tres caminos; el más sencillo es estableciendo un plazo; el segundo,

es cuando la misma ley establece la irrevocabilidad de la oferta, como en el caso del artículo 1.333 del Código Civil Italiano; y finalmente, el tercer camino es por medio del contrato de opción, mediante el acuerdo de voluntades entre el promitente y el optante, quienes deliberan sobre su creación y contenido. Esta tesis encuentra respaldo jurídico en el artículo 1.331 del Código Civil Italiano, que expresa: “Cuando las partes convienen que una de ellas permanezca vinculada a su propia declaración y la otra tenga la facultad de aceptarla o no, la primera declaración se considerará como oferta irrevocable a los efectos del artículo 1.329.”

Si para la aceptación no se ha fijado un término, éste podrá establecerse por la autoridad judicial. Sólo queda calificar al contrato de opción como una figura *sui generis*, que nace primariamente del acuerdo de voluntades entre las partes que lo celebran, pero que adquiere su particularidad de la convergencia de dos figuras: la oferta y la promesa.

La oferta concebida como el ofrecimiento o proposición hecha por el promitente para hacer o cumplir con la celebración del contrato ulterior, adquiere su irrevocabilidad al conjugarse o confluir con la promesa prestada por éste mismo. Prometer, es obligarse voluntariamente a hacer determinada cosa; el promitente no solo ofrece celebrar el contrato definitivo, sino que se compromete o se obliga a mantener tal ofrecimiento u oferta de manera

indefinida o por un plazo estipulado; visto así, la promesa proporciona la irrevocabilidad a la oferta y de ambas nace el derecho u opción del optante que se ve ejercitado mediante la aceptación de la oferta irrevocable, todo sustentado sobre el consentimiento de ambos.

El contrato de opción tiene como objeto la oferta irrevocable del contrato ulterior, que se verá perfeccionado con la aceptación de aquella por parte del optante; pero como el optante no está obligado a aceptar, sino que goza de un derecho que le permite decidir si aceptar o no la misma, y con la aceptación de ésta, hacer generar todos los efectos del contrato de opción, la celebración o perfeccionamiento del contrato ulterior es eventual.

Por ello, se está ante dos contratos: el contrato de opción, totalmente perfeccionado y firme, y el contrato ulterior o definitivo que es eventual, pues de él solo se tiene la oferta irrevocable y su perfeccionamiento depende de la entera voluntad del optante para configurar el elemento consentimiento. En consecuencia, puede calificarse al contrato de opción como lo ha hecho la doctrina española, como un precontrato con tendencias mutables, susceptible de transformarse en contrato definitivo una vez ejercida la opción; por ello, mientras no se ejerza la opción, el contrato de opción se ubica en la fase de formación del consentimiento del contrato ulterior o definitivo, y una vez ejercida la opción, se transforma en un contrato definitivo.

En este estado, puede definirse al contrato de opción como un contrato innominado del género de los precontratos, a través del cual una parte llamada promitente se obliga irrevocablemente durante cierto plazo de manera gratuita u onerosa, a celebrar un determinado contrato con otra parte llamada optante, quien ostenta el derecho de optar o aceptar la celebración de dicho contrato, el cual se verá perfeccionado inmediatamente con la aceptación de éste, y cuyos elementos ya han sido determinados en el contrato de opción¹.

Contrato de Promesa Bilateral y el Principio “Promesa de Venta Equivale a Venta”

Por otra parte, la labor de acercarse a la naturaleza jurídica de los contratos de promesa bilateral no ha sido tan engorrosa, al tener como guía o norte la certeza de que el contrato de promesa bilateral si es una especie del contrato preliminar, de tipo bilateral, cuyo objeto radica en una obligación de hacer, consistente en obligar a ambas partes, a celebrar entre ellas un nuevo contrato, para el cual será necesario la prestación de un nuevo consentimiento,

¹ Véase el artículo 1 del Decreto Ley N°. 882 de fecha 19 de febrero de 1935 de la República de Cuba; así como el artículo 996 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina de 2014; el artículo 1.419 del Código Civil del Perú de 1984; y el artículo 1.676 del Código Civil de Guatemala de 1963,

ubicándose en el iter de formación del contrato, específicamente en la fase de formación del consentimiento (como un precontrato). Así lo consagran legislaciones extranjeras como la mexicana, peruana, argentina y guatemalteca².

Las consideraciones hechas pueden ilustrarse con un ejemplo: si Carmen se obliga a venderle a Carlos un apartamento, y este a su vez se obliga a comprarle tal inmueble dentro de un determinado plazo, se estará hablando de un contrato de promesa bilateral o contrato preliminar bilateral.

A la conclusión que precede, se llega una vez superada toda la diatriba generada en torno al principio que nace de la interpretación del artículo 1.589 del Código Civil Francés del año 1804 (Código Napoleónico) que expresa textualmente “La promesa de venta equivale a venta, siempre que haya consentimiento recíproco de las dos partes acerca de la cosa y el precio.”

El principio de “promesa de venta equivale a venta”, se arraigo por un período considerable, equiparando el contrato de promesa bilateral a un contrato definitivo de venta; toda vez que si existe la promesa del vendedor, que se obliga a vender; la promesa del comprador que se obliga a comprar; la

² Véase el artículo 2.245 del Código Civil Federal Mexicano; así como el artículo 995 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina; el artículo 1.414 del Código Civil del Perú; y el artículo 1.674 del Código Civil de Guatemala,

mutua aceptación de estas promesas hace que nazca el consentimiento de las partes, y a su vez, el consentimiento recíproco de éstas sobre la cosa y el precio, engendran un contrato bilateral que versa sobre la cosa que debe ser entregada y el precio que ha de pagarse, por lo tanto se encuentra todo aquello que es sustancia del contrato de compra-venta; en otras palabras, se reúnen sus tres condiciones o requisitos: el consentimiento, la cosa y el precio, por ende, la promesa de venta debía ser idéntica a la venta misma, y producir iguales efectos.

Esta primera interpretación del referido principio, plenamente acogida en su momento por los tribunales venezolanos, fue desmontada por el jurista Dominici (1982) bajo el imperio e interpretación de lo que significa la venta en el derecho venezolano; de esta forma, la promesa recíproca de vender y de comprar no produce el efecto de transferir la propiedad, sino que ofrece transferirla, adquiriendo las partes solo el derecho de obligarse mutuamente a celebrar el contrato definitivo. La confusión entre el contrato de promesa bilateral y el contrato definitivo, fue favorecida por la propia letra del artículo 1.474 del Código Civil Venezolano que expresa que el vendedor se obliga a transferir la propiedad, cuando ésta realmente se efectúa por el solo consentimiento; por lo que bien como lo expresa el maestro Dominici (1982), esta definición corresponde a la promesa de vender y no a la venta.

Sustrayendo el contrato de promesa bilateral del supuesto de aplicabilidad del principio “promesa de venta equivale a venta”, so pena de tener la norma francesa como inútil, su aplicabilidad necesariamente debe referirse para cobrar sentido, a la promesa unilateral de compra-venta, que constituye para la terminología de los franceses como sinónimo de contrato de opción.

Así pues, el artículo 1.589 deja establecido el modo de perfeccionamiento del contrato ulterior de compra-venta como consecuencia de los plenos efectos que produce el contrato de opción una vez que el optante ejerce la opción, es decir, acepta la oferta irrevocable del promitente. Existirá el “consentimiento recíproco de las dos partes acerca de la cosa y del precio” al que se refiere el artículo en comento, una vez que se conjugue el consentimiento dado por el promitente materializado a través de la oferta irrevocable, y el consentimiento del optante materializado mediante la aceptación de ésta, toda vez que ya se encuentran determinados claramente tanto la cosa como el precio desde la celebración del contrato de opción.

Si se celebra un contrato en el que una persona consiente en obligarse a vender una casa a otra y para ello pone a esta última en posesión de dicha casa, y ésta, a su vez, consiente en obligarse a comprar, para lo cual paga un 80% del precio de la casa. ¿Procede en este caso el principio de “promesa de

venta equivale a venta”? ¿Existiría aquí un contrato de promesa bilateral o un contrato definitivo?

Respecto a la primera interrogante, ya se ha dejado establecido que el principio de “promesa de venta equivale a venta” solo procede en el caso del contrato de opción. Respecto a la segunda, no obstante a que las partes solo se “obliguen” a vender y a comprar, éstas ya comenzaron el cumplimiento de las prestaciones del contrato de compra-venta definitivo, al vendedor poner en posesión de la casa al comprador, y este último al pagar el 80% de precio. Claramente no puede calificarse de contrato de promesa, pues las partes no se limitaron a “obligarse”, sino que ya han cumplido parcialmente las prestaciones u obligaciones propias del contrato definitivo de compra-venta como si éste estuviera perfeccionado, por lo cual, se está en presencia realmente de un contrato definitivo de compra-venta a plazo.

Algunas consideraciones sobre los Contratos de Promesa

Se apertura este punto de estudio haciendo un comentario referido a la aplicabilidad de los contratos de promesa. No hay espacio a dudas para afirmar que los contratos de promesa de compra-venta son los más utilizados en el ámbito jurídico-comercial, e incluso, la doctrina versa su estudio solo sobre este tipo de contrato, como se ha podido apreciar a lo largo del presente

trabajo; no obstante, nada impide que los contratos de promesa, en sus diversas modalidades, puedan implementarse como puente para la celebración de un contrato de arrendamiento, de obra, de comodato o de cualquier otra naturaleza.

Valga mencionar también, respecto a los contratos de opción, que la potestad o derecho de opción puede ostentarlo cualquiera de las partes intervinientes; es decir, continuando con el ejemplo habitualmente utilizado por la doctrina que es el caso del contrato de opción de compra-venta, la práctica a configurado casi como una dogma que la opción la ostente el comprador, pero no existe óbice alguno para que la misma la ostente el vendedor y sea el obligado a celebrar el contrato ulterior el comprador.

De ahí la diferencia de terminología que explica el maestro Rodríguez (2008), se denominará contrato de opción a compra, cuando el derecho de opción corresponda al comprador, y contrato de opción a venta, cuando goce de ese derecho el vendedor; de esto se colige el error de hablar de contrato de opción de compra-venta, porque alude a que la opción la ostentan ambas partes y por lo tanto no habría obligatoriedad y no se estaría ante un verdadero contrato.

Dicho esto, corresponde estudiar los elementos constitutivos de los contratos de promesa; éstos, como contratos que son, están supeditados al

cumplimiento de las exigencias generales de existencia y validez comunes a todo contrato. El artículo 1.141 del Código Civil Venezolano establece como condiciones o requisitos de existencia: el consentimiento de las partes; el objeto que pueda ser materia del contrato y; una causa lícita. Con la primacía del *solo consensus*, el consentimiento es elemento primordial que da nacimiento tanto al contrato de promesa bilateral, como al contrato de opción, por ser contratos netamente consensuales.

Respecto al objeto³, en el caso del contrato de opción, este tiene como objeto la oferta irrevocable del contrato ulterior, pero, a su vez, también tiene como objeto aunque de manera indirecta, el bien o derecho sobre el cual recae el contrato ulterior, por ejemplo, el inmueble que será objeto de la venta. Por su parte, el contrato de promesa bilateral tiene como objeto una obligación de hacer, consistente en prestar un nuevo consentimiento para la celebración o perfeccionamiento del contrato ulterior o definitivo.

Finalmente se tiene como requisito existencial del contrato, la causa lícita⁴; ésta en los contratos de promesa se identifica con la causa del contrato definitivo al cual van destinados; por ejemplo, en el contrato de opción, la causa para el optante es la posibilidad de llegar a adquirir, si así es su voluntad,

³ Véase el artículo 1.155 del Código Civil Venezolano de 1982.

⁴ Ver los artículos 1.157 y 1.158 del Código Civil Venezolano.

el bien o el derecho ofrecido por el promitente; para este último, es la obtención de un precio, de una remuneración monetaria o de otra índole. Sin embargo, se considera que a la identidad de causas entre el contrato de promesa y el contrato ulterior o definitivo, debe añadirse una intención diferencial representada en el primero de los mencionados, que es el deseo de las partes de no producir por el momento los efectos definitivos que implica el contrato ulterior, sino de solo lograr un vínculo personal obligatorio entre las partes que los impulsa a optar por contrato de promesa.

Atendiendo al tema de la validez de los contratos, entre el contrato de promesa, sea bilateral o un contrato de opción, y el contrato definitivo o ulterior, existe una recíproca influencia. Aun cuando el contrato definitivo no se haya celebrado, es claro que el contrato de promesa ya prevé en la totalidad o solo en parte, la configuración o elementos que formarán parte de aquel, de forma que, si el contrato de promesa está impregnado de anomalías o vicios que ocasionen su nulidad, éstas contaminan al contrato definitivo.

En este punto puede tocarse brevemente aspectos referentes a la capacidad requerida para celebrar los contratos de promesa; al momento de celebrar el contrato de opción, basta para el optante tener capacidad contractual, pudiendo adquirir la capacidad o titularidad específica requerida para el contrato definitivo durante el plazo que tenga para ejercer la opción;

por el contrario, para el promitente es necesario que goce no solo de la capacidad contractual, sino también de la capacidad específica, legitimidad, o poder de disposición del bien o derecho objeto del contrato de ulterior desde este momento, ya que en cualquier momento el optante puede ejercer su derecho de opción y debe ser capaz de cumplir las obligaciones derivadas del contrato definitivo.

Siguiendo la línea de estudio establecida, es necesario discernir sobre la determinación de los elementos esenciales del contrato ulterior en el contrato de promesa, iniciando con esta interrogante: ¿será realmente necesario en los contratos de promesa bilateral determinar todo el contenido del contrato definitivo?

Parece que se ha nadado contra la corriente doctrinaria y legislativa al sostener que no es indispensable para la validez y operatividad del contrato de promesa bilateral la determinación de los elementos esenciales del contrato definitivo. La exigencia de que en él se determinen y haya acuerdo tanto de la figura *iuris*, como de los elementos del contrato definitivo ha sido acogida por varias legislaciones civiles de Latinoamérica.

En el contrato de promesa bilateral, como contrato preliminar que es, amerita que las partes intervinientes presten un nuevo consentimiento para perfeccionar el contrato definitivo; es decir, aun cuando todos los elementos

del contrato definitivo estén contemplados, igualmente hará falta una nueva declaración de voluntad, pues hará falta el elemento más importante: el consentimiento.

Así las cosas, si igualmente es necesario prestar un nuevo consentimiento, no hay problema alguno para dejar para ese momento, la determinación de alguno de los elementos o clausulado del contrato definitivo, sin perjuicio claro está, de que el contrato de promesa bilateral debe indicar el tipo de contrato definitivo al que se dirige y explicar algunas ideas o contenido que permita colorear, aunque no sea de forma completa, el mismo. Incluso, dejar la determinación de algún elemento para el momento de prestar el nuevo consentimiento ayuda a distinguir el precontrato del contrato definitivo, así como su modalidad de cumplimiento.

Téngase el ejemplo del contrato de promesa bilateral que se celebra para obligarse a celebrar un contrato de compra-venta, pero no se acuerda en él el precio del bien, sino que prefieren esperar el momento en que deba darse el nuevo consentimiento para el contrato definitivo para estipular aquél, y así evitar al vendedor verse perjudicado por los cambios económicos que pueden afectar el valor del precio.

Sobre el contrato de opción no debe quedar espacio a confusiones, este necesita que en él se determinen todos los elementos esenciales y demás

clausulados del contrato ulterior o definitivo. La necesidad de un nuevo acuerdo de voluntades para determinar algún elemento necesario al contrato definitivo, desvirtuaría la naturaleza propia del contrato de opción; recuérdese que este se perfecciona de inmediato una vez aceptada la oferta irrevocable o ejercida la opción por parte del optante, en este momento es donde procede la transformación de contrato de opción al contrato definitivo.

Aunado a los elementos de existencia y validez del contrato, es válido en los contratos de promesa la incorporación de elementos accidentales o accesorios; entre estos, vale analizar:

Plazo: El plazo se entiende como “un acontecimiento futuro y cierto del cual depende el cumplimiento o la extinción de una obligación” (Maduro, 2012, p. 327).

En los contratos de promesa es usual la inclusión de un plazo o término que determine con certeza la época de celebración del contrato definitivo o futuro. En el caso de los contratos de promesa bilateral, por hallarse ambas partes obligadas a la celebración del contrato futuro, la práctica es implementar un término, por ejemplo, Alberto y Sonia celebran el 30 de julio de 2015 un contrato de promesa bilateral de compraventa de un inmueble, dejando estipulado que pasados dos meses, es decir, el 30 de septiembre de ese mismo año, ambas partes se reunirán en la oficina de Registro Inmobiliario a

fin de celebrar el contrato definitivo. En este ejemplo se está en presencia de un término cierto (llamado por los romanos *diez certus an certus quand*).

Distinto es el caso del contrato de opción; comúnmente dentro de los términos o cláusulas que conforman dicho contrato, se establece un plazo para que dentro de éste, el optante ejercite su derecho de opción, o lo que es lo mismo, acepte la oferta irrevocable del promitente, también es válido que dentro de dicho tiempo, manifieste su voluntad de no celebrar el contrato ulterior; pasado este plazo, caduca o se extingue el derecho del optante y el promitente queda libre de las limitaciones u obligaciones que el contrato de opción le imponía. Así pues, el plazo será el tiempo hábil durante el cual se pueda ejercitar el derecho de opción, teniendo éste carácter extintivo. El establecimiento del plazo, persigue que la vinculación o supeditación del promitente a la voluntad del optante no sea temporalmente ilimitada; busca subsanar el desequilibrio contractual que existe al pesar una obligación solo en cabeza del promitente.

Si bien se está estudiando el plazo como un elemento accidental o accesorio al contrato de promesa, parte de la doctrina y las legislaciones civiles extranjeras lo han considerado un elemento esencial de validez, juicio que se

sostiene, especialmente en materia de contrato de opción en atención a las razones antes expuesta⁵.

Aun cuando las partes por descuido o por cualquier otro motivo, hayan omitido establecer un plazo en el contrato de promesa, no debe pensarse que ambas o una de ellas han querido mantenerse obligadas de manera perpetua. Si bien a la naturaleza de estos contratos le es esencial la fijación de un plazo, hecho entendido por las legislaciones extranjeras, la omisión de éste no debería provocar la nulidad del mismo (aunque de este criterio discrepa la doctrina cubana que alega que no puede concebirse un contrato de opción sin plazo); en el caso venezolano, por ausencia de respaldo legal en la materia, solo debe facultar a la parte o partes obligadas, a acudir ante la autoridad judicial para que esta fije el plazo adecuado atendiendo a las circunstancias que rodeen el contrato en cuestión⁶.

Premio, prima o precio: En el contrato de opción, es usual la incorporación de una figura denominada tanto por la doctrina cubana y parte de la española como prima; en la doctrina venezolana usualmente se

⁵ Véase artículo 1.416 del Código Civil de Perú; artículo 994 único aparte del Código Civil y Comercial de la República de Argentina; artículo 2.246 del Código Civil Federal de México; artículo 1,611, numeral 3 del Código Civil de Colombia; artículo 2 del Decreto Ley N° 882 de la República de Cuba y artículo 1.681 Código Civil de Guatemala.

⁶ Ver Artículo 1.212 del Código Civil Venezolano.

implementa el término precio. A simple vista, se tiene como una “indemnización de inmovilización”; una contraprestación que el optante da al promitente a cambio de haber mantenido éste la oferta irrevocable, conservando y no disponiendo de la cosa o derecho, durante el plazo estipulado por el contrato de opción, es una compensación al sacrificio del promitente que, al igual que el plazo, ayuda a restablecer el equilibrio usualmente perturbado en los contratos unilaterales donde la obligación pesa solo para una parte; por lo tanto, no debe equipararse a una cláusula penal, arras, prenda, caución o anticipo.

Ante los criterios expuestos, se sostiene el carácter compensatorio que reviste esta figura; y justamente, a fin de hacer honores al objetivo que cumple la misma es que debe denominársele prima, entendiendo esta como un modo de incentivo, recompensa o compensación por la consecución de algo o por la conducta desplegada por la persona a la que se otorga.

El pago de dicha prima constituye un elemento accesorio al contrato de opción que lo convierte en un contrato bilateral y oneroso; haciendo la salvedad, de que esta bilateralidad solo es genérica; solo se refiere al hecho de que sobre ambas partes recae una obligación, que no son equivalentes o simétricas. La bilateralidad de la que se habla no se deriva de las

circunstancias de que ambas se encuentren obligadas a celebrar el contrato ulterior, el único obligado a esto, seguirá siendo el promitente.

Si el optante decide aceptar o ejerce la opción, el pago hecho pasará a formar parte de la prestación que le corresponde realizar en virtud del contrato ulterior; verbigracia, el optante comprador que paga una prima al promitente, una vez que decide ejercer la opción, se perfecciona el contrato ulterior y el pago hecho al promitente vendedor en carácter de prima por el contrato de opción, pasa a formar parte del precio que debe pagar el ahora comprador. Si por el contrario, el optante no ejerce la opción, el promitente hace suyo definitivamente el pago hecho por aquel, en carácter de compensación por el tiempo que no dispuso del bien o derecho que sería objeto del contrato ulterior.

Cláusula Penal: Con miras a asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de promesa, es posible la inclusión en ellos de una cláusula penal. Esta es una estipulación accesorio a través de la cual las partes prevén que en caso de incumplimiento total o parcial de la obligación, o retardo en el cumplimiento de ésta, el deudor asume la obligación o se compromete a dar o a hacer una determinada prestación⁷.

⁷ Ver art. 1258 Código Civil Venezolano.

En el contrato de opción solo procede la cláusula penal desde el punto de vista del promitente, ya que es el obligado en esa relación contractual. La cláusula penal actúa a favor del optante compensándolo por el incumplimiento en que pueda incurrir el promitente. Por su parte, no es viable la cláusula penal desde el punto de vista del optante, pues sobre el no pesa obligación alguna, sólo el pago de una prima o premio si así se estipuló.

En el contrato de promesa bilateral, si es viable la cláusula penal desde el punto de vista de cualquiera de las partes, ya que ambas revisten el carácter de promitente, así se regularía convencionalmente los daños y perjuicios que generaría el incumplimiento de aquella parte que se niegue a celebrar el contrato definitivo.

Las arras: Las arras constituyen un contrato real accesorio al contrato principal, que sirve, al igual que la cláusula penal, para determinar o regular convencionalmente los daños y perjuicios que puedan derivarse de la contravención o cumplimiento inexacto del contrato.

Se concibe como un contrato real, puesto que para su perfeccionamiento es menester la entrega por una de las partes, antes o al momento de celebrar el contrato principal, de cierta cantidad de dinero o de cosas fungibles, que se tendrán como garantía de unos posibles daños y perjuicios. La parte que no ha incurrido en el incumplimiento de su obligación cuenta con dos alternativas:

exigir el cumplimiento del contrato, o, retener las arras en caso de haberlas recibido, y en caso de haber sido él quien dio las arras, la posibilidad de exigir el doble del monto dado en concepto de éstas⁸.

Analícese la posibilidad de dar arras en el caso del contrato de opción. El autor Rodríguez (2008), explica que desde el punto de vista del optante no es factible la posibilidad de dar arras, ya que no tiene obligación alguna salvo que no sea la eventual de pagar el premio o prima convenido; por el promitente tampoco es factible la entrega de las arras, ya que él solo concede la opción y no hay razón para que deba hacer también entrega de arras. Por lo tanto considera este autor que el contrato de opción excluye el contrato accesorio de arras, criterio que se sostiene.

Sin perder de vista el razonamiento hecho por el comentado autor, resulta prudente traer a colación lo que se ha venido viendo en la práctica contractual. Es usual apreciar en los contratos calificados de opción a compra, una cláusula que deja sentado que el optante entrega por concepto de arras determinada cantidad de dinero a fin de garantizar su obligación de celebrar el contrato definitivo, y una vez perfeccionado éste, las mismas deben ser devueltas a aquel o imputarse al precio; y en caso de incumplimiento por parte del

⁸ Ver art. 1.263 Código Civil Venezolano.

promitente, este debe entregar el doble de la cantidad que haya recibido por concepto de arras. También está el caso en que el que otorga las arras es el promitente, debiéndose una vez cumplida su obligación, devolverse la cantidad otorgada en arras.

Claramente en el caso se aprecia una especie de arras confirmatorias, al igual que se colige una tergiversación de la naturaleza del contrato de opción, si el optante comprador también está obligado, entonces no es optante; se está en presencia en realidad de un contrato de promesa bilateral, que si admite perfectamente la inclusión de arras tanto confirmatorias como penitenciales, dadas por cualquiera de las partes obligadas.

La práctica que se ha implementado para el contrato de opción es la de calificar de arras a aquella cantidad de dinero que otorga el optante a cambio del derecho de opción que le concede el promitente; ya se ha estudiado que ha esta cantidad de dinero se le califica de premio o prima; no se puede hablar de arras porque no existe obligación que pueda incumplirse por parte del optante cuyos daños y perjuicios deban garantizarse; el optante podría dar arras en atención a la obligación que se derive para el pero en virtud del contrato ulterior, no del de opción.

Por su parte el promitente podría dar arras en atención a su obligación de mantener la oferta irrevocable, pero ¿Cuándo se vería incumplida su

obligación? Cuando el optante ejercite su opción, se perfecciona el contrato ulterior, y la negativa del promitente a cumplir con éste, ya sea porque no lo desea o porque dispuso ya del bien o derecho objeto, se equipara a un incumplimiento pero del contrato ulterior o definitivo, por lo tanto las arras se ejecutarían en atención a este último y no del contrato de opción.

Reflexiones Finales

Sin ánimos de reiterar conclusiones o reflexiones ya hechas a lo largo de la presente investigación; solo queda expresar que los contratos de promesa, aun cuando sean, legislativamente hablando, un contrato atípico en el ordenamiento venezolano, la práctica jurídica, aunque errada en la mayoría de las oportunidades, ha transformado a estos contratos en figuras típicas de hecho, configurando así, un escenario perfecto para que el derecho venezolano se destaque comenzando a forjar una doctrina propia y uniforme que desemboque en la consagración de estos contratos, ya sea en una ley especial o en el propio Código Civil mediante una reforma. Pudiendo incluso ser más ambiciosos y hablar de un tratamiento legal de todas las figuras (o al menos las más relevantes) que actúan en la formación de los contratos; desde las tratativas, hasta las diversas modalidades de precontratos.

Legislar en materia de precontratos permitiría que el ordenamiento civil venezolano se actualice colocándose a la altura de legislaciones como la colombiana, argentina, guatemalteca, mexicana, cubana, entre otras; pudiendo tomar como ejemplo o referencia dichas normas, sin que en ningún caso las mismas se traspasen de manera íntegra a el ordenamiento venezolano, convirtiéndose en una simple labor de copiado como la desarrollada hasta el momento por la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia.

Sin embargo, esta ansiedad legislativa se ve apaciguada por lo engorroso que se sabe, es el proceso de creación o reforma de leyes; hecho que pone también de relieve la misión de la Sala de Casación Civil y de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia para subsanar por el momento la ausencia de tratamiento legislativo como lo ha realizado medianamente bien hasta ahora; no obstante, la misión del Máximo Tribunal de la República tiene que verse respaldada por todos los administradores de justicia, quienes, haciendo gala del aforismo *lura novit curia* del cual son titulares, deben producir fallos cuyo contenido sienta las bases para una práctica pacífica respecto a la utilización de los contratos de promesa, que permita crear seguridad jurídica y un ambiente garantista que haga prevalecer los derechos e intenciones de los contratantes.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- Aguilar, J. (2014), *Contratos y Garantías. Derecho Civil IV*, Caracas, Venezuela: Universidad Católica Andrés Bello.
- Arpal, J. (2007), *Opción de Compra*. Noticias Jurídicas. Recuperado de: <http://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4288/> Consultado en 20/06/2016, hora 10:00 a.m.
- Bosch, E. (s.f), *Precontrato y Opción*. Tarragona, México: Congreso Internacional de Derecho Civil y Romano. Recuperado de: <http://www.juridicas.unam.mx/sisjur/civil/pdf/1-48s.pdf> Consultado en 14/02/2016, hora 07:10 p.m.
- Código Civil Venezolano. Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 2.990 Extraordinario del 26 de junio de 1982.
- Código de Procedimiento Civil. Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.209 Extraordinario del 18 de septiembre de 1990.
- Código Civil Federal de México. Diario Oficial de la Federación del 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928. Recuperado de: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf Consultado en 19/05/2016, hora 11:36 a.m.
- Danuzzo, R. Fernández, C., y otros (s.f) *Los Contratos Preliminares*. Recuperado de: http://jndcbahiablanca2015.com/wp-content/uploads/2015/09/Danuzzo-y-otros_LOS-CONTRATOS.pdf Consultado en 18/04/2016, hora 10:10 a.m.
- Decreto Ley N° 106, Código Civil de Guatemala. Diario Oficial del año 1963. Recuperado de: http://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_Guatemala.pdf Consultado en 19/05/2016, hora 12:07 p.m.
- Decreto Ley N° 295. Código Civil del Perú. Diario Oficial del 25 de julio de 1984. Recuperado de: http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_per_cod_civil.pdf Consultado en 19/05/2016, hora 12:13 p.m.

-
- Dominici, A. (1982). *Comentarios al Código Civil de Venezuela*. Caracas, Venezuela: Destino.
- Gómez, C. (s.f), *Precontrato. Diferencias con el contrato de opción. Efectos del incumplimiento precontractual*. Cuadernos de la Facultad de Derecho 18. Recuperado de: https://www.google.co.ve/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwiZ3Ovb88jMAhXB2R4KHSyVAr0QFggnMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.raco.cat%2Findex.php%2FCuadernosDerecho%2Farticle%2Fdownload%2F175573%2F243971&usq=AFQjCNGYwLSb05TYxmgnA5MU76jr9p1oxQ&sig2=Yk7MadIJT4EyQA_-6UWelg
Consultado en 14/02/2016, hora 06:28 p.m.
- Hinestrosa, F. (2005), *El Contrato de Promesa*. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Recuperado de: <http://www.juridicas.unam.mx/sisjur/civil/pdf/1-53s.pdf> Consultado en 24/04/2016, hora 07:01 p.m.
- Ley N° 26994. Código Civil y Comercial de la República de Argentina. [Boletín Oficial](#) del 8 de octubre de 2014. Recuperado de: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm> Consultado en 07/05/2016, hora 05:18 p.m.
- Lupini, L. (2007). *El Contrato Preliminar de Compraventa, su autonomía, función y ejecución forzosa*. En I. de Valera (coord.), *Derecho de las Obligaciones en el nuevo milenio* (pp. 137-244). Caracas, Venezuela: Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Asociación Venezolana de Derecho Privado.
- Maduro, E. y Pittier, E. (2013). *Curso de Obligaciones. Derecho Civil III*. Caracas, Venezuela: Universidad Católica Andrés Bello.
- Melich, J. (2012). *Doctrina General del Contrato*. Caracas, Venezuela: Serie Estudios.
- Olaso, L. (2011). *Curso de Introducción al Derecho. Introducción Filosófica al Estudio del Derecho*. Caracas, Venezuela: Universidad Católica Andrés Bello.

- Planiol, M. y Ripert, G. (1997). *Derecho Civil. Parte B*. México: Editorial Pedagógica Iberoamericana, S.A. de C.V.
- Rodríguez, L. (2007). *Comentarios sobre: Contratos*. Caracas. Venezuela: Editorial Livrosca, C.A.
- Rocha, S. (s.f). *El Contrato de Promesa*. Recuperado de: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/6/pr/pr19.pdf>
Consultado en 19/05/2016, hora 12:00 p.m.
- Rodríguez, M. (2008). *El Contrato de Opción*. Caracas, Venezuela: Editorial Livrosca, C.A.
- Tribunal Supremo de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia N° 217 de fecha 30 de abril de 2002.
- Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia N° 116 de fecha 12 de abril de 2005.
- Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia N° 358 de fecha 09 de julio de 2009.
- Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia N° 460 de fecha 27 de octubre de 2010.
- Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia N° 116 de fecha 22 de marzo de 2013.
- Tribunal Supremo de Justicia Sala Constitucional, sentencia N° 878 de fecha 20 de julio de 2015.