**DERECHO CIVIL**

**TEMA 49**

**IDEA DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS. CONTRATOS ATÍPICOS, MÚLTIPLES Y MIXTOS. EL CONTRATO PREPARATORIO O PRECONTRATO.** **LA PROMESA DE VENTA Y EL CONTRATO DE OPCIÓN.** **CONTRATOS DE ADHESIÓN; CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.**

**IDEA DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.**

Los contratos pueden clasificarse atendiendo a distintos criterios, utilizando la generalidad de la doctrina las siguientes clasificaciones:

1. Por razón de su vínculo, pueden ser:
2. Unilaterales, cuando generan obligaciones para sólo una de las partes.
3. Bilaterales o sinalagmáticos, cuando generan obligaciones recíprocas para todos los contratantes.
4. Por su título, pueden ser:
5. Onerosos, en los que cada parte procura para sí una ventaja mediante un equivalente. Estos pueden ser a su vez conmutativos o aleatorios, según esté o no bien determinado el equivalente que se va a percibir.
6. Gratuitos, en los que un contratante proporciona a otro una ventaja sin percibir equivalente.
7. Por su causa, pueden ser causales y abstractos, según se incorpore o no la causa al contenido de la declaración de voluntad.
8. Por su modo de perfeccionamiento, pueden ser:
9. Consensuales, si se perfeccionan por el mero consentimiento.
10. Reales, si el consentimiento debe ir seguido de la entrega de la cosa objeto del contrato.
11. Solemnes, si el consentimiento debe manifestarse de forma especial, generalmente en escritura pública.
12. Por su dependencia o independencia, pueden ser:
13. Preparatorios, si tienen por objeto crear una situación jurídica necesaria para la celebración de otros contratos.
14. Principales, si cumplen su finalidad contractual por sí solos.
15. Accesorios, si sólo pueden existir en relación con otro contrato anterior.
16. Por el tiempo de ejecución, pueden ser:
17. De tracto único o ejecución instantánea.
18. De tracto sucesivo, o ejecución prolongada en el tiempo, bien de modo continuado, bien por repeticiones periódicas, que a su vez podrán ser por tiempo indefinido o determinado.
19. Por su regulación legal, pueden ser:
20. Típicos o nominados, si tienen una individualidad propia y una regulación legal específica.
21. Atípicos o innominados, en caso contrario.

Además de estas clasificaciones, es habitual encontrar en los tratadistas referencias a otras clases de contratos, como pueden ser:

1. Los contratos de adhesión, a los que luego me referiré.
2. Los contratos forzosos, en los que uno de los contratantes está obligado a contratar.
3. Los contratos marco, que fijan el contenido, total o parcial, al que deberán acomodarse otros contratos que las mismas partes celebren en el futuro.

**CONTRATOS ATÍPICOS, MÚLTIPLES Y MIXTOS.**

El programa exige hacer una referencia específica a los contratos atípicos, cuya validez es unánimemente admitida con base en el artículo 1255 del Código Civil de 24 de julio de 1889, que dispone que “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público”.

Dentro de estos contratos atípicos destacan dos clases, a saber:

1. Los contratos múltiples, categoría doctrinal que abarca:
2. La unión meramente externa de varios contratos en un solo documento, que en nada afecta a la individualidad y régimen de cada uno.
3. La conexión, que supone que contratos distintos son queridos por las partes como un todo, de modo que el uno dependa del otro o ambos estén en recíproca dependencia.
4. La unión alternativa, en la que los contratos están unidos de suerte que, según se cumpla o no una determinada condición, se entenderá concluido uno u otro.

No obstante, hay autores que reservan la denominación de contratos múltiples exclusivamente a los conexos.

1. El contrato innominado mixto, que es el que fusiona en un contrato único las diversas prestaciones típicas procedentes de varios contratos.

El problema fundamental que plantean los contratos atípicos, y especialmente los mixtos, es el de determinar la regulación aplicable, considerando la doctrina que estos contratos han de regirse:

1. En primer lugar, por las normas legales de carácter imperativo aplicables.
2. En segundo lugar, por lo estipulado por las partes.
3. En tercer lugar, por las normas de derecho supletorio dictadas para los contratos en general, y en especial por el artículo 1258 del Código Civil, que remite a la buena fe y al uso.
4. Finalmente, se han propuesto las siguientes teorías:

* La teoría de la absorción, según la cual deberá aplicarse la regulación del contrato típico preponderante, el cual absorbe a los demás.
* La teoría de la combinación, que parte de la equivalencia de los diversos elementos típicos y propone su aplicación complementaria.
* La teoría de la analogía, según la cual el contrato atípico debe someterse a los principios que se deriven de la regulación de los contratos típicos afines y de las obligaciones y contratos en general.

Nuestro Tribunal Supremo prescinde de consideraciones dogmáticas y resuelve esta cuestión de forma muy casuística, atendiendo a las peculiares circunstancias de cada supuesto concreto.

**EL CONTRATO PREPARATORIO O PRECONTRATO.**

El contrato preparatorio, *pactum de contrahendo* o precontrato es la promesa de celebrar un contrato futuro, un verdadero contrato en que la prestación a que se obligan ambas partes o una de ellas consiste en la celebración de un contrato.

La naturaleza y admisibilidad de esta figura han sido objeto de polémica doctrinal, ya que la esencia del contrato es el consentimiento, y como en el precontrato a lo que los contratantes se obligan es a prestar un futuro consentimiento contractual, se plantea el problema de cómo podrá obligarse a una persona a emitir una declaración de voluntad si no quiere.

Por eso, la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia entienden que ante la negativa de una de las partes que celebró el precontrato a cumplir lo convenido en el mismo, queda facultada la otra para exigir, no la celebración del contrato proyectado, sino directamente su cumplimiento, si en el referido precontrato quedaron ya determinados todos los elementos y circunstancias esenciales del mismo y, especialmente, su objeto.

Es decir, que el precontrato es una primera fase del *iter* contractual, en la que los interesados acuerdan el futuro contrato, cuyo contenido dejan ya definitivamente perfilado, atribuyéndose la facultad de exigir en algún momento posterior su cumplimiento.

El Código Civil regula expresamente la promesa de venta, a la que luego me referiré, y la de hipoteca y prenda, cuyo incumplimiento solo produce acción personal entre los contratantes, conforme al artículo 1862.

No obstante, su admisibilidad es predicable de cualquier otro contrato, siempre que concurran los siguientes requisitos:

1. Los de capacidad necesarios para celebrar el futuro contrato.
2. Los requisitos esenciales del futuro contrato, especialmente en su objeto.
3. La fijación de un plazo para celebrar el futuro contrato, quedando tal fijación al arbitrio de los tribunales en caso contrario, conforme al artículo 1128 del Código Civil.

Por último, esencial en la configuración jurídica del precontrato es el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que regula la ejecución de sentencias condenatorias a la emisión de una declaración de voluntad, que distingue básicamente tres situaciones:

1. Si están predeterminados los elementos esenciales del contrato, el tribunal dictará auto resolviendo tener por emitida la declaración de voluntad, y el ejecutante podrá solicitar, en su caso, mandamiento de anotación o inscripción del auto en el Registro correspondiente.
2. Si no están predeterminados algunos elementos no esenciales del contrato, el tribunal los determinará conforme a lo que sea usual en el mercado o en el tráfico jurídico.
3. Si la indeterminación afecta a elementos esenciales del contrato, procederá la ejecución por los daños y perjuicios causados al ejecutante.

**LA PROMESA DE VENTA Y EL CONTRATO DE OPCIÓN.**

**La promesa de venta.**

Dispone el artículo 1451 del Código Civil que “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”.

Este precepto plantea dos problemas fundamentales, a saber:

1. Si la promesa de venta puede equipararse a la venta definitiva, existiendo autores que defienden la equiparación de efectos entre promesa y venta y otros que consideran a la promesa como un precontrato, siendo esta última la tesis doctrinal mayoritaria y la aceptada por la jurisprudencia.

Con todo, es conveniente distinguir entre las siguientes figuras:

1. La promesa unilateral de vender o comprar no aceptada, que es una simple oferta sin efectos apreciables.
2. La promesa unilateral de vender aceptada, o contrato de opción de compra al que luego me referiré.
3. La promesa unilateral de comprar aceptada, de escasa aplicación práctica en el tráfico jurídico civil pero de importancia en el tráfico mercantil, en el que tiene reflejo en figuras como la opción de venta de acciones en mercados financieros o los derechos de acompañamiento y arrastre en la transmisión de acciones.
4. La promesa bilateral aceptada de comprar y vender, que es la que plantea el problema que nos ocupa.
5. Los efectos se producen en caso de incumplimiento, no existiendo ya duda alguna acerca de la posibilidad de cumplimiento forzoso en forma específica a través de los mecanismos ejecutivos del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**El contrato de opción.**

El contrato de opción es una modalidad del precontrato consistente en la promesa unilateral de celebrar un futuro contrato.

A diferencia del precontrato en el que ambas partes quedan vinculadas a la celebración del contrato, en el contrato de opción sólo una de las partes queda vinculada, siendo la otra, dentro del plazo y en las condiciones previstas por el concedente de la opción, la que decide si se llega o no a celebrar el contrato.

El caso más típico y usual en la práctica es el de la opción de compra, en cuya virtud el propietario de una cosa se compromete a venderla a otro a un cierto precio y dentro de un plazo predeterminado, durante el cual queda obligado a respetar el derecho del optante y no vender la cosa de la que se trate a ninguna otra persona, aunque puedan presentársele mejores ofertas por ella.

En nuestro ordenamiento jurídico no existe una regulación general del contrato de opción, si bien se ocupa del mismo a efectos registrales inmobiliarios el artículo 14 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, que dispone que “será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

1º. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

2º. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

3º. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra, la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento”.

En cuanto a sus efectos, debe distinguirse:

1. Pendiente la opción, el concedente no puede realizar actos que frustren la efectividad del contrato y el optante está obligado a satisfacer el precio de la opción si se ésta se otorgó a título oneroso, teniendo derecho a ejercitar la opción manifestando su voluntad en tal sentido.

Cuando se trata de contratos de opción de compra, es frecuente que el precio de la opción se descuente total o parcialmente del precio de la compraventa definitiva en caso de que el optante llegue a ejercitar la opción.

1. Ejercitado el derecho de opción queda el contrato a que ésta se refiera en estado de cumplimiento, debiendo el concedente realizar los actos necesarios para el perfeccionamiento del contrato definitivo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en el caso de la opción de compra inmobiliaria.

Por lo demás, el contrato de opción se sujeta a la voluntad de la partes, siendo en principio el derecho de opción transmisible por el optante a un tercero, de conformidad con el artículo 1112 del Código Civil, que dispone que “todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario”.

La opción se extingue:

1. Por su ejercicio.
2. Por resolución en caso de incumplimiento, y siempre que el optante no inste el cumplimiento forzoso en forma específica.
3. Por el transcurso del plazo sin su ejercicio.

**CONTRATOS DE ADHESIÓN; CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.**

Aunque el artículo 1255 del Código Civil sienta el principio de libertad contractual al disponer que “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente”, en la realidad jurídica no siempre quienes celebran un contrato se encuentran en una situación de igualdad, siendo muy frecuente que un contratante esté en una situación de inferioridad fáctica respecto del otro que provoca que se limite a acatar lo que se le impone.

Por ello, actualmente existen limitaciones crecientes a la libertad contractual, las cuales atienden a razones de interés supraindividual, lo que es notorio en materia de defensa de consumidores y usuarios y, especialmente, respecto a los contratos de adhesión y a las condiciones generales de la contratación.

**Contratos de adhesión.**

Los contratos de adhesión son aquellos cuyas cláusulas son redactadas en su práctica integridad por uno sólo de los contratantes, de modo que el otro no tiene más que aceptarlas y adherirse al contrato o abstenerse de contratar.

Las grandes empresas suelen estar en una situación ventajosa respecto a los particulares, y sólo contratan en las condiciones que ellas mismas fijan. Ni fase preparatoria del contrato, ni tratos o negociaciones previas, ni verdadero concierto de dos voluntades colocadas en plano de igualdad. El usuario o consumidor no tiene más libertad que la de contratar o no contratar, como mucho eligiendo alguna de las opciones o modalidades que la gran empresa le propone.

Este tipo de contratos son la regla general en múltiples sectores económicos, como los transportes, suministros de energía o de telecomunicaciones, seguros o banca, y plantean fundamentalmente el problema de los posibles abusos a que pueden dar lugar.

En nuestro ordenamiento jurídico falta una regulación general de este tipo de contratos, sin perjuicio de ciertas restricciones contenidas en nomas sectoriales como, por ejemplo:

1. La Ley de Contrato de Seguro de 8 de octubre de 1980.
2. La Ley de Comercialización de Servicios Financieros de 11 de julio de 2007.
3. La Ley de Contratos de Crédito al Consumo de 24 de junio de 2011.
4. La Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario de 15 de marzo de 2019.

La jurisprudencia ha tenido una labor fundamental en la corrección de los abusos que pueden producir los contratos de adhesión, acudiendo para ello:

1. Al principio de buena fe proclamado por el artículo 1258 del Código Civil.
2. Al criterio de entender las palabras de las cláusulas en la acepción más conforme con la naturaleza y objeto del contrato, conforme exige el artículo 1286 del Código Civil.
3. Al criterio de la mayor reciprocidad de los intereses recogido por el artículo 1289 del Código Civil.
4. Y, especialmente, a la regla del artículo 1288 del Código Civil de que “la interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad”.

Al margen de la labor jurisprudencial, es esencial en esta materia el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios de 16 de noviembre de 2007.

**Condiciones generales de la contratación.**

La Ley de Condiciones Generales de la Contratación de 13 de abril de 1998 las define como las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos.

En lo que se refiere a su naturaleza, la doctrina mercantilista suele asimilarlas al uso mercantil normativo, fuente objetiva del Derecho Mercantil conforme al artículo 2 del Código de Comercio de 22 de agosto de 1885, dotándolas así de obligatoriedad. Sin embargo, la doctrina civilista afirma su carácter contractual, lo que es indudable en las condiciones generales de contratos celebrados con los consumidores.

Se rigen por su ley reguladora, si bien cuando se trate de contratos celebrados con los consumidores, el carácter abusivo de estas condiciones se rige por el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Cabe destacar los siguientes aspectos de su regulación:

1. Las dudas sobre su interpretación deben resolverse en favor del adherente.
2. Se establecen requisitos para la incorporación de las condiciones generales al contrato, exigiendo la Ley que sean redactadas con criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez y la firma de las mismas por los contratantes, imponiéndose a los notarios una especial obligación por velar por el cumplimiento de estos requisitos en los documentos que autoricen.
3. Se consideran no incorporadas al contrato las condiciones que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de celebrar el contrato y las oscuras e incomprensibles.
4. Son nulas las condiciones generales que contradigan lo dispuesto en la propia ley o en otras leyes imperativas o prohibitivas, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención, y en especial son nulas las condiciones generales abusivas cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor.
5. Se crea el Registro de Condiciones Generales de Contratación, a cargo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, de carácter público. La inscripción es voluntaria, salvo en aquellos sectores específicos de contratación en que se establece su obligatoriedad, como los contratos de crédito inmobiliario.
6. Se regulan las acciones colectivas de cesación, retractación y declarativa de condiciones generales, para cuyo ejercicio la Ley establece una amplia legitimación activa que abarca a las asociaciones de consumidores, a las administraciones corporativas como cámaras oficiales y colegios profesionales y al Ministerio Fiscal.

José Marí Olano

5 de diciembre de 2021