

CAPITULO IX

CONTRATOS PREPARATORIOS

1. Definición

El Código Civil de 1984, ha consagrado la institución de los contratos preparatorios, como el común denominador de cualquier contrato que se desee celebrar en el futuro, y se reduce, en consecuencia, a preparar y asegurar situaciones jurídicas que comprometen a las partes a la formalización o ejecución de un contrato posterior. Su función es de garantía para asegurar el cumplimiento de un contrato a realizarse a futuro. Se utiliza normalmente un contrato preparatorio cuando existen algunas dificultades de hecho o de derecho que impiden concluirlo en el mismo acto, pero sí resulta recomendable que las partes aseguren su celebración futura.

Los contratos preparatorios pueden aplicarse a cualquier contrato, como puede ser a un mutuo, compraventa, arrendamiento, o cualquier otro de cualquier naturaleza.

2. Características fundamentales

- a. Carecen de un fin económico propio inmediato.
- b. Constituye el acuerdo de la voluntad de las partes de asegurar un contrato futuro.
- c. El objeto de estos contratos es que las partes se obligan a hacer un contrato definitivo a futuro.
- d. El plazo a futuro es de un año, renovable.

3. Clases de contratos preparatorios

- a. Compromiso de contratar.
- b. Contrato de opción.

a. El compromiso de contratar

El Art. 1414 del C.C. lo define como *‘el compromiso de las partes de celebrar un contrato definitivo en el futuro’*.

Se le conoce como precontrato, promesa de contratar, contrato preliminar o antecontrato.

Es la vinculación jurídica de ahora para concluirlo a futuro. Tiene la ventaja de que confiere a las partes la facultad de exigir la conversión de la promesa o compromiso en el contrato definitivo, asegurando así su potencial eficacia.

1. Elementos esenciales del compromiso

El compromiso de contratar debe contener por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo, tales como las partes que intervendrán en ambos contratos, el objeto del contrato, el precio, o el plazo. Otros elementos o algunos de ellos pueden faltar y definirse en el definitivo.

2. Plazo máximo del compromiso

- a. El compromiso será no mayor de un año y cualquier exceso se reducirá a este límite. A falta de plazo convencional, será de un año.
- b. Al vencimiento del plazo puede ser renovado por otro plazo no mayor de un año.

3. Injustificada negativa a celebrar el contrato definitivo

La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo dentro del plazo previsto, otorga a la otra parte, *alternativamente*, el derecho a:

- a. Exigir judicialmente la celebración del contrato.
- b. Dejar sin efecto el compromiso de contratar.

En cualquiera de los casos, hay lugar al pago de la indemnización por daños y perjuicios causados.

b. El contrato de opción

Por este contrato, una de las partes queda obligada a celebrar en el futuro un contrato definitivo, y la otra parte tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.

La opción es un contrato completo, de naturaleza peculiar, porque es preparatorio del contrato definitivo y sólo cumple su objetivo una vez que se celebra.

1. Las partes del contrato

- a. *Sujeto activo*: es la parte que tiene el derecho de ejercitar la opción; se le denomina, optante.
- b. *Sujeto pasivo*: es el deudor, es el que está obligado a celebrar el contrato definitivo. Se le denomina, opcionista.

2. Otras clases de opción

- a. *Opción recíproca*: cuando se ha pactado que la opción de celebrar o no el contrato definitivo, pueda ser ejercitada indistintamente por cualquiera de las partes.

- b. *Opción con reserva de beneficiario*: cuando se ha pactado que el optante se reserva el derecho de designar la persona con la que se establecerá el vínculo definitivo .

3. *Elementos definitivos*

El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo. Esta es una de las más importantes diferencias que tiene la opción con el compromiso de contratar. En la opción deben pactarse todos los elementos y condiciones del contrato definitivo y no únicamente los elementos esenciales.

4. *Plazo máximo*

Toda opción está sujeta al plazo máximo de 6 meses y cualquier exceso se reduce a este límite.

Es permitida la renovación por un plazo no mayor de seis meses.

5. *Formalidad de los contratos preparatorios*

El Art. 1425 del C.C. establece que los contratos preparatorios son nulos si no se celebran en la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo, bajo sanción de nulidad.

La norma se basa en el principio de la unidad de la forma, con el propósito de evitar situaciones conflictivas en el manejo de la contratación.