



La denominación de los contratos no es determinante de su contenido

La diferencia entre la promesa de comprar y vender y la compraventa se concreta y precisa en el objeto del consentimiento. En el contrato de compraventa se quiere y consiente vender o comprar; en el de promesa de compraventa, se quiere aceptar la obligación contraída por la otra parte de comprar o de vender. El consentimiento —en la promesa— no perfecciona la compraventa, sino que obliga a perfeccionarla más adelante.

La sentencia del Tribunal Supremo n.º 270/2025, de 19 de febrero, trata **la diferencia entre el contrato de arras penitenciales y el contrato de compraventa**. El fallo determina si el incumplimiento del comprador le obliga a asumir la pérdida de las cantidades entregadas, o, si por el contrario, la parte vendedora estaba obligada a devolverlas.

La discrepancia surge cuando el comprador reclama una cantidad por importe equivalente al doble de las arras penitenciales argumentando que la vendedora habría incumplido el contrato.

En primera instancia se desestima la demanda por ent

...