



Novedades Legislativas

LETTER OF INTENT, ¿POSIBLE RESPONSABILIDAD?

Primeramente, las *letter of intent*, **NO son un precontrato**, donde cada una de las partes ostenta un derecho a exigir la conclusión del contrato futuro, sino que, por lo general, **no obligan a perfeccionar posteriormente la transacción proyectada, siendo aconsejable incluir una cláusula de carácter preceptivo de no vinculación**. Estas plasman el avance de los tratos o su entendimiento respecto al proceso que se seguirá hasta alcanzar el acuerdo definitivo.

El carácter vinculante dependerá de la adecuada redacción de las cláusulas de la Carta, de la posible indeterminación del objeto, así como del establecimiento de condiciones suspensivas.

Es común acordar que, sobre la base de una carta de intenciones, las partes asumen determinadas obligaciones en virtud de cláusulas que son necesarias para hacer posible la propia fase de negociación, tales como, confidencialidad, **exclusividad**, ley y jurisdicción aplicable o **consecuencias indemnizatorias** específicas.

La naturaleza de la responsabilidad precontractual, esto es, si se trata de una responsabilidad de índole contractual o extracontractual, es una cuestión debatida en nuestra doctrina y jurisprudencia. Aunque hay autores que han avanzado argumentos en la línea de considerar esta responsabilidad como contractual, parece tener más sentido centrarse en la referencia que de forma mayoritaria hace nuestra doctrina a la **buena fe**. En lo que todos los autores parecen estar de acuerdo es que durante la fase de formación del contrato las partes vienen obligadas a comportarse de buena fe y lealmente.

Esa genérica obligación de buena fe se concreta en observar una serie de deberes. La doctrina destaca: **información, confidencialidad, limitación a las negociaciones con terceros y no abandonar injustificadamente las**

negociaciones. En varios de estos supuestos, la existencia de una confianza digna de tutela y protección (es común citar como el mejor ejemplo de ello el avanzado estado de las negociaciones) es lo que conduce a calificar la conducta como **antijurídica** y digna de reproche, al defraudar las expectativas legítimas de la otra parte.

En cuanto a la indemnización del daño, conviene recordar que estamos en una situación en la que aún no existe contrato, por lo que no es posible pretender que el perjudicado obtenga los beneficios económicos que podría esperar de su ejecución. En su lugar, se tratará de reparar los perjuicios derivados del hecho de la negociación en sí y de su ruptura. Se trataría, por tanto, de poner a la parte cuyo interés se ha lesionado en la posición que tendría si no hubiera iniciado la negociación, el denominado **interés contractual negativo**.

Las cartas de intenciones se redactan primeramente como un documento unilateral que adquiere naturaleza o carácter bilateral mediante la firma "*en prueba de aceptación*" de su destinatario. "Pero ese carácter bilateral, no las convierte en "contratos". Es más, la práctica impone la inclusión en el documento de una cláusula que aclare que la carta de intenciones no es vinculante o, en su caso, que distinga qué apartados son vinculantes y cuáles no lo son.

De esta forma, aunque pueda resultar contradictorio, las partes podrían quedar más protegidas de su riesgo de vinculación firmando una carta de intenciones que disponga el carácter no vinculante de sus tratos, que si no firman nada.

A diferencia de lo que ocurre con una oferta en sentido estricto, es necesaria una mayor determinación del contenido del contrato que se quiere celebrar para que pueda producirse la aceptación, y por ende, el *in idem placitum*. La mayor concreción se producirá posteriormente en la negociación del contrato proyectado.

En este sentido es clarificadora la **STS n.º 3296, de 7 de junio 1986**, al señalar que "*no existe acuerdo de voluntades cuando sólo media la manifestación de un propósito retirado por su autor antes de ser aceptado por la otra parte*".

EFFECTOS

Es interesante precisar que la aceptación de las *letters of intent* supondría el inicio de los tratos preliminares, puesto que en el mismo documento se ha producido la manifestación del receptor de negociar. Por ello, con su aceptación nacerían los derechos y obligaciones propios de esta fase de preparación del contrato, como el deber de actuar de buena fe.

Primeramente, al igual que las ofertas, se trata de invitaciones que se pueden retirar sin originar ningún tipo de responsabilidad, siempre y cuando la *letter of intent* no haya sido aceptada.

No obstante, hay que matizar que la revocación sí puede llegar a suponer una ruptura injustificada al ser bilateral. No obstante, este carácter injustificado no suele generar de forma automática una responsabilidad precontractual, por lo que no cabe hablar de una exclusividad propiamente dicha.

CONCLUSIÓN

Las *letters of intent* se caracterizan por ser una vaga invitación a negociar, en ocasiones aceptada en el mismo documento, donde suele concretarse el tipo de contrato, las partes y a lo sumo el objeto del contrato proyectado.

Se trata de una **declaración unilateral de voluntad** que normalmente **carece de eficacia jurídicamente vinculante**, dado que únicamente persigue confirmar que las partes están en negociaciones dirigidas a la celebración de un contrato. En consecuencia, la carta no crea la obligación de celebrar dicho

contrato. Sin embargo, se pueden incorporar determinadas disposiciones, como las cláusulas de exclusividad y confidencialidad, son jurídicamente vinculantes para las partes durante el plazo acordado.

Puede concluirse que las *letters of intent* conforme al concepto manejado en este artículo, no pueden generar por regla general obligación o responsabilidad alguna en el Derecho español.

PEDRO PIZA NERÍN

Socia área legal

