

29, 172



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

E. N. E. P. ACATLAN DERECHO

**“ANALISIS JURIDICO DE LOS CONTRATOS
PREPARATORIOS. LA PROMESA”**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO**

PRESENTA:

MARIA ANTONIETA A. MUÑOZ CIURANA

7326642-8
ACATLAN, ESTADO DE MEXICO

1986



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

CAPITULO I.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE PROMESA.

- A) El Contrato de Promesa en el Derecho Romano.
- B) Antecedentes de los Contratos Preparatorios en Nuestra Legislación. Código de 1870 y Código Civil de 1884.

.....pp. 6 a 12

CAPITULO II.- NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE PROMESA.

- A) Definición del Contrato de Promesa y su clasificación.
- B) Especies del Contrato de Promesa.
- C) Elementos personales y reales del Contrato de promesa:
 - El Contrato a Futuro.
 - El Plazo.
- D) Elementos Esenciales y de Validez de los Contratos Preparatorios.
- E) Formalidades, Contenido Obligacional y consecuencias del Incumplimiento del Contrato de Promesa.
- F) Terminación del Contrato de Promesa.

.....pp. 13 a 24

CAPITULO III.- DIFERENCIAS ENTRE EL CONTRATO DE PROMESA CON OTRAS FIGURAS AFINES.

- A) La Policitación.
- B) Las Negociaciones.

- C) El Contrato Definitivo.
 - D) El Contrato Definitivo sujeto a término.
 - E) El Contrato de Corretaje.
 - F) Contrato por persona a nombrar.
-pp. 25 a 28

CAPITULO IV.- CONTEMPLACION CIVIL EN LA LEGISLACION
COMPARADA DEL CONTRATO DE PROMESA.

- A) En el Derecho Español.
 - B) En el Código Suizo de las Obligaciones.
 - C) En el Derecho Portugués.
 - D) En el Derecho Francés.
 - E) En el Código Civil Chileno.
 - F) En el Derecho Italiano.
-pp. 29 a 54

CAPITULO V.- ANALISIS JURIDICOS DE LOS ARTICULOS
2243, 2244, 2245, 2246 Y 2247 DEL CO
DIGO CIVIL VIGENTE, REFERENTES A LOS
CONTRATOS PREPARATORIOS. LA PROMESA.
TESIS DE MATEOS ALARCON. TESIS DE CALVA
Y P. SEGURA. JURISPRUDENCIA AL RESPECTO.

.....pp. 55 a 68

CONCLUSIONES.

.....pp. 69 a 71

INTRODUCCION.

Al iniciar el estudio de un tema, es necesario precisar el método a seguir, pues sin éste resultaría anárquico su planteamiento y su desarrollo, pudiendose caer en muchos errores y confusiones en las soluciones que se propusieran a los problemas inherentes al mismo.

Por lo tanto en el presente trabajo, se seguirá el sistema adoptado por la doctrina española, que estudia los elementos personales, reales y formales de cada contrato, y dentro de los cuales pueden examinarse, cuando los haya, las peculiaridades relativas a los elementos de existencia y validez de cada contrato en particular.

Ahora bien, cualquiera que sea la forma de contrato éste tendrá un contenido y una función jurídica, que será el instrumento para crear o modificar relaciones jurídicas, mediante el acuerdo de voluntad de las partes que intervienen en la formación del mismo. De acuerdo con nuestra terminología jurídica hay que tener presente la distinción que hace nuestro Código Civil vigente, entre el convenio y el contrato, considerándolos al primero como el género y al segundo como la especie, definiendolos de la siguiente forma:

Convenio es el acuerdo de dos o mas voluntades para crear, modificar o extinguir obligaciones, dándole el nombre de contratos a los que producen o transfieren obligaciones y derechos, dejándoles a estos últimos la función positiva, mientras que los convenios en sentido estricto, les va a corresponder una función negativa de extinguir derechos y obligaciones (1).

Encontramos que la distinción entre convenio y contrato tiene su antecedente en el Código Civil Francés, que distingue "La convención o acuerdo de voluntades, que es el género; del contrato que es el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación" (2). Sin embargo podemos apreciar que esta distinción en la actualidad tiene poca importancia práctica, puesto que el Código Civil vigente, aplica indistintamente los principios de los contratos a los convenios.

(1) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil.- Contratos. 11a. Edición. Tomo IV. Ed. Porrúa, S.A. México, 1979. p. 7

(2) Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles.- 3a. Edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1976. p. 4

Los derechos y obligaciones que producen los contratos, pueden dar nacimiento o transferir derechos reales o personales. Dentro de esas formas que toman los contratos se encuentran precisamente los contratos preparatorios, que como su mismo nombre lo indica "Son aquellos, que sirven para preparar otros contratos, crear un estado de derecho como preliminar para la celebración de contratos posteriores" (3).

La utilidad práctica de esta clase de contratos es tal, que la doctrina y los sistemas normativos han tenido que admitir y aceptar su existencia, como una de las formas más adecuadas para resolver y garantizar las relaciones jurídicas a las que las partes se obligan. Por esta razón estos contratos consisten pues, en ser una forma que el derecho concede a las partes para poder asegurar la celebración de un contrato futuro.

Los contratos preliminares o de promesa, generan grandes problemas que trataremos de resolver, puesto que no

(3) De Diego Clemente, F. Instituciones de Derecho Civil Español. Tomo II. 1950. Lección 50. pp. 125 a 138.

todos los autores admiten su existencia, ya que en la parte relativa al estudio de los contratos prescinden del contrato de promesa -Buron y Planas-, "O los estudian en su concepto antiguo de contrato unilateral, de objeto vario, incluyendo cualquier clase de dar, hacer o no hacer" (4).

Un segundo grupo afirma (sobre todo tratándose del contrato de promesa bilateral), que no es un contrato autónomo e independiente, sino que lo identifican con los contratos definitivos sujetos a término o a condición -Planiol, Ripert, René Demogue, Braudry Lacantinerie-.

Un tercer grupo lo considera como una etapa intermedia entre la p

licitación u oferta y el contrato definitivo -Josserand, Castan Tobeñas-.

Y por último, una cuarta teoría que sostiene la existencia de dichos contratos como figuras autónomas e independientes, distintas de los contratos definitivos sujetos a término o condición, distinguiéndoles de las meras p

licitaciones, ni considerándoles como una etapa intermedia

(4) Castan Tobeñas, J. Derecho Civil Español Común y Floral Tomo IV. Editorial Reus. Madrid, 1961. p. 24

en la formación de los contratos entre la policitud y el contrato definitivo -Pablo Macedo, Sánchez Medal, Rojina - Villegas, García López, Lozano Noriega, Aguilar Carbajal, - José Alguer, entre otros-.

CAPITULO I.- ANTECEDENTES HISTORICOS RESPECTO DEL CONTRATO DE PROMESA.

A) El Contrato de Promesa en el Derecho Romano.

Las instituciones jurídicas que rigieron en Roma, fueron asimiladas y perfeccionadas por muchos ordenamientos jurídicos, entre los cuales se encuentra el nuestro.

Los tratadistas que han buscado los antecedentes de los contratos de promesa, coinciden en que el Derecho Romano no reguló a la promesa de contrato en general, sino únicamente en forma aislada, al tratar ciertas figuras.

De las formas más antiguas y comunes que utilizaban los romanos para obligarse fué el nexum (que se originaba por el préstamo de dinero); este era un acto solemne, pudiéndose considerar casi religioso, él cual debía ser realizado por medio de la balanza y el bronce, en presencia de cinco testigos que deberían ser ciudadanos romanos y púberos; era por tanto un préstamo "per aes et libram", el deudor garantizaba la deuda con su cuerpo, y por lo consiguiente podía éste ser sometido a la esclavitud por el acreedor.

Este sistema fué perdiendo su ritualismo y formalismo exagerado, dando paso a la formación de otras figuras que fueron sancionadas por el derecho civil, pero que pertenecían a otros derechos; tal es el caso del mutuum, él cual perteneciendo al derecho de gentes fué asumido por el derecho civil.

De acuerdo con la división de los contratos que encontramos dentro de las Instituciones de Gayo (Re, Verbis, Litteris y Consensus); el mutuum pertenece a los contratos reales, el cual requiere para su perfeccionamiento la entrega de la cosa, objeto del contrato; definiéndolo como: "El contrato por el cual una persona, el mutuante transmitía a otra el mutuario, la propiedad de bienes genéricos, obligándose éste a devolver más tarde a aquel una cantidad igual de bienes del mismo género y de la misma calidad" (5).

Era considerado como un contrato unilateral, real, gratuito y sujeto a plazo; podía celebrarse una promesa de

(5) Floris Margadant, S.G.- El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinga, S.A. 5a. Edición. México, 1974, p. 392

mutuo como acto preliminar al contrato real de mutuo, la cual consistía en una promesa de prestar dinero mediante un "pactum", no era por tanto considerada como un contrato real, sino como un contrato verbis, el cual adoptaba la forma de una stipulatio; con base en ellas el actor podía exigir la celebración del contrato definitivo o pedir una indemnización por el interés que hubiera tenido en el cumplimiento de dicho contrato.

Esta era una de las formas de contratar entre los romanos, que operaba mediante una interrogación hecha por el acreedor al deudor, seguida de una respuesta afirmativa de este último, conforme a lo que le preguntará el primero, debiendo manifestarle su voluntad de querer convertirse en deudor.

Esta figura fué el molde por medio del cual, podía tomar forma cualquier contrato, en base a esto podemos decir que los romanos conocieron la promesa de contrato.

Para algunos tratadistas tales como Cunha Gonsalves, Roca Sastre, M. Ortalan, José Castan Tobeñas, refieren los antecedentes de los contratos de promesa en los pactos, clasificándolos en tres grupos:

a). Pactos Adyectos; en contratos de buena fe, el Juez debía tomar en cuenta tanto la intención de las partes, como las circunstancias del caso. Para que dichos pactos se incorporaran al contrato principal, era necesario que su celebración fuese en el mismo momento que el contrato mismo, o sea se trataba de un "in continenti".

b). Pactos pretorios; el pretor concedía acciones y excepciones con fundamento en algunos pactos, pudiéndolos clasificar en:

1.- El *constitutum debiti*; servían para formalizar una prórroga de un contrato ya existente.

2.- El pacto juramento; consistía en la afirmación solemne de un derecho o de un hecho, se daba cuando había un caso de litigio dudoso.

3.- El *receptum argentarii*; convenio informal por el cual un banquero figuraba como sujeto pasivo, prometiendo pagar a un tercero cierta cantidad.

4.- El *receptum nautarum, cauponum, stabulariorum*; consistente en un pacto de garantía comprometiéndose a entregar a sus clientes sanas y salvas sus mercancías.

5.- El *receptum arbitrii*; convenio mediante el cual

una persona aceptaba actuar como árbitro, entre dos partes litigantes.

c). Pactos legítimos; eran las convenciones sancionadas por las Constituciones Imperiales, tenemos como ejemplo la promesa de donar, la promesa de dotar; así como también el convenio que establecía la sujeción de eventuales pleitos futuros a la opinión de uno o más árbitros.

Otros autores, como Giorgi; sitúan a la promesa en un punto intermedio entre los simples tratos y la promesa definitiva, que las antiguas escuelas llamaron de "contrahendo sive ineundo contracto".

Este tratadista nos dice que se tendrá promesa de contrahendo, en el caso de que al negocio le falte un requisito propio, para la especie de contrato que constituye el objeto futuro de la promesa, pero que reúne todos los requisitos para el contrato en general.

B) Antecedentes de los Contratos Preparatorios en nuestra Legislación. Código Civil de 1870 y Código Civil de 1884.

Nuestros Códigos Civiles, admitieron expresamente

la promesa de venta, no reglamentando la promesa de contrato en general.

Dentro del Código Civil de 1870 para el Distrito y Territorios Federales, de acuerdo con su artículo 2947, establece.... "Para que la simple promesa de compra-venta tenga efectos legales, es menester se designe la cosa vendida, si es raíz o mueble fungible. En cosas no fungibles bastará que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio".

Así mismo podemos observar que el Código Civil de 1884 para el Distrito y Territorios Federales, en su artículo 2819, hace una copia fiel al artículo 2947 del Código Civil de 1870.

Como puede notarse ninguno de los dos preceptos esclarecen la distinción existente entre el contrato de promesa y el contrato de compra-venta, pues lo único que hacen es referir cuales son los requisitos legales para la validez de las promesas de compra-venta.

La exposición de motivos del Código Civil de 1870, en su parte relativa, afirma que: "La simple promesa de venta produce sin duda una obligación exigible conforme al

derecho natural. Y nada importa que no se haya designado el precio; porque este requisito no es esencial para la subsistencia de la promesa; su determinación deberá tener efecto al formalizarse el contrato.

CAPITULO II.- NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE PROMESA.

A) Definición del Contrato de Promesa y su clasificación.

Los autores modernos al tratar esta clase de contratos, dado su contenido tan especial, los han llamado de distintas maneras de acuerdo con su naturaleza, y siendo las más comunes; el de contratos preparatorios, contratos preliminares, ante-contratos, precontratos, pacto de contrahendo, promesa de contratar, opción, etc.

Esta clase de contratos obedece generalmente a situaciones jurídicas en que se encuentran las partes al celebrarlos, por ejemplo: que las partes quieran obligarse recíprocamente o una de ellas solamente, a celebrar un contrato, pero que la cosa objeto del mismo no este disponible en ese momento o que las partes, analizadas las circunstancias en que se encuentren no les conviene llevar a cabo su celebración, o simplemente no quieran obligarse en ese momento, pero queriendo asegurarla, formulan un contrato preliminar para garantizar de esta manera el contrato definitivo.

"La promesa es un contrato preparatorio por el que una o dos de las partes se obligan a celebrar dentro de cierto plazo un contrato futuro cuyos elementos esenciales se determinan al efecto" (6).

Respecto a su naturaleza podemos decir que es un contrato preliminar, puesto que se prepara para la realización de otro contrato futuro.

La promesa de contrato puede ser unilateral o bilateral, es unilateral cuando una de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada, y es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente. Podemos considerarlo también como un contrato de garantía, por ser una manera de asegurar la celebración de un contrato futuro, y es formal porque la ley exige que sea por escrito.

B) Especies del Contrato de Promesa.

En nuestro derecho cabe mencionar dos especies de promesa, además de las descritas anteriormente -Promesa

(6) Sánchez Medal, R.- De Los Contratos Civiles.- Editori al Porrúa, S.A. México, 1976. p. 103

unilateral y bilateral-, que son los Esponsales o promesa bilateral de matrimonio y la promesa de Mutuo, Comodato y Depósito; las cuales se encuentran sustraídas al régimen general de los contratos preparatorios.

La primera debe hacerse por escrito, pero no producirá la obligación de contraer matrimonio, ni estableciendo en ella una pena convencional, generando unicamente al pago de daños causados al promitente que deje de celebrar el matrimonio o de motivos graves para que no se celebre, así mismo tendrá la obligación de devolver todo lo donado con motivo del matrimonio prometido (artículos 139, 142, 143 y 145 del Código Civil vigente).

En el segundo caso, nuestra Legislación los a elevado a la categoría de contratos definitivos, perdiendo así su carácter de contratos reales, por tanto no estan sujetos a los requisitos formales y de fondo, es decir no tienen porque otorgarse por escrito, ni exigir la fijación de un plazo determinado.

C) Elementos Personales y Reales del Contrato de Promesa.

Las partes que intervienen en este negocio jurídico, toman el nombre respectivamente de promitente y beneficiario, de acuerdo con la función que vayan a desempeñar.

Si la promesa de contrato es unilateral, tomaran el nombre de promitente y promisario, siendo el primero el que se obliga a celebrar el contrato a favor de la otra parte, por tanto será el promitente el que resulte obligado, en tanto que el beneficiario no repostará obligación alguna. Si es bilateral se les dará el nombre de promitentes a ambas partes, puesto que originan obligaciones recíprocas, seran al mismo tiempo promitentes y beneficiarios.

En cuanto a la capacidad de las partes se requiere unicamente la general para contratar, aunque si es necesario que en el momento de celebrar el contrato futuro se - cuente con la capacidad especial que éste requiera.

Por otra parte se observa, que el objeto mediato de la promesa es el contrato futuro, y por tanto el objeto inmediato será una obligación de hacer, es decir la celebración de un contrato definitivo.

"No todos los contratos pueden ser objeto de un contrato de promesa. Así por ejemplo, el contrato de promesa no puede ser a su vez objeto de otra promesa, tampoco pueden ser objeto de promesa aquellos contratos que por su esencia misma requieran que una de las partes ejecute la obligación a su cargo precisamente antes que la otra parte

pueda dar cumplimiento a la obligación a su cargo, que es lo que acontece en el mutuo, en el depósito y el comodato" (7).

La promesa de contratar debe estar sujeta a una modalidad llamada plazo, sólo dentro de ese tiempo existe el derecho para el beneficiario de exigir el cumplimiento de la promesa, puesto que una vez vencido el término, se extinguirá la obligación del promitente.

D) Elementos Esenciales y de Validez de los Contratos Preparatorios.

Los contratos preparatorios contendrán los elementos esenciales de carácter general para todos los contratos, siendo estos el consentimiento y el objeto (art. 1794 C.C.v.). El primero deberá manifestarse en el sentido de la celebración de un contrato futuro, por tanto el acuerdo de voluntades, deberá ser únicamente en ese sentido, por ejemplo: En una promesa de venta no es necesario que contenga ninguna cláusula que haga referencia a la entrega de

(7) Sanchez Medal, R. Ob. cit., p. 109

la cosa, ni la forma o el precio como deberá ser pagado, puesto que todos estos datos que requiere el consentimiento se estipularan en el contrato definitivo.

El objeto directo de los contratos es producir derechos y obligaciones (el objeto de las obligaciones consiste en dar, hacer o no hacer; a esto se le ha llamado el objeto indirecto del contrato), las obligaciones que generan las promesas de contratar son de hacer, es decir la celebración de un contrato futuro.

Ahora bien, el artículo 2246 nos dice para que sea válido el contrato futuro en la promesa debe contener todos los elementos característicos del contrato definitivo.

La falta de estos elementos, creemos que podría producir una inexistencia, dado el contexto del artículo citado, pues a lo que se está refiriendo es al objeto mismo del contrato futuro, el cual debe ser plenamente identificado y por ende debe ser posible física y jurídicamente, además de estar dentro del comercio. En el caso de que el objeto del contrato futuro no se determine sino que se deje al arbitrio de un tercero, la promesa de contratos es válida porque se aplicarían las reglas generales de los contratos para determinar el objeto; y para que éste sea

posible se requiere que exista en la naturaleza (que esté determinado), que sea determinable, y que exista en el comercio. Si reúne los requisitos anteriores es válida jurídicamente, así como sería válida una compra-venta en la cual no se determina el precio o el objeto, pero que son determinables posteriormente.

El plazo es otro de los elementos que establece el artículo 2246 como uno de los requisitos de validez, por lo que la ausencia de éste sólo produciría una nulidad relativa, con la condición de que esto sea establecido posteriormente para que de esta forma se convalide la promesa celebrada (Sánchez Medal, Rojina Villegas, García López).

La razón de que exista un plazo para el cumplimiento es, entre otras, que la ausencia de éste indicaría la falta de seriedad en las partes que quieran obligarse a celebrar una promesa de contrato. Otra razón que podemos aducir es que las partes no pueden obligarse indefinidamente, porque esto se estimaría contrario a la libertad jurídica de contratar.

En otros derechos, como el Español, puede pedirse al juez en caso de faltar el plazo en la promesa de contratar, que él lo señale, de acuerdo con el contenido mismo

de la promesa celebrada.

Dentro de nuestro derecho, el plazo que se señala en la promesa es de carácter extintivo, porque transcurrido éste sin que ninguna de las partes haya dado los pasos necesarios para la celebración del contrato futuro debe entenderse que la promesa ha caducado. Caso distinto sucede en el Derecho Portugués, cuando la promesa es de duración limitada y se declara en ella expresamente que el transcurso del tiempo tiene carácter liberatorio, pero cuando tal declaración no existe el promitente que falte a la promesa incurrirá en mora y, por tanto deberá indemnizar a la otra parte.

E) Formalidades, Contenido Obligacional y consecuencias del Incumplimiento del Contrato de Promesa.

La promesa de contratar está sujeta a ciertos requisitos sin los cuales se le consideraría nula, por eso decimos que es formal, y la formalidad que exige la ley es que la promesa debe hacerse por escrito, entendiendo por escrito cualquier clase de documento público o privado, a elección de las partes. En nuestro Código Civil, al consagrarse una solemnidad o una formalidad que debe llevar -

un contrato determinado, la establece de una manera expresa y categórica, pero cuando emplea la expresión "debe constar por escrito", la jurisprudencia y la doctrina mexicana han interpretado, que lo que se quiere decir es que se deja a las partes en libertad para optar ya sea por el instrumento público o el privado.

La promesa de contrato es un contrato formal, puesto que debe constar por escrito, no siendo posible su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que ésta va a crear derechos personales y no reales; es decir la promesa no es un contrato traslativo de dominio y por lo tanto no transmite la propiedad de la cosa. Sin embargo esta inscripción puede lograrse de una manera indirecta por medio de una demanda judicial, para que se inscriba la promesa de contrato en forma preventiva, en los términos del artículo 2898, fracción VI, del Código Civil vigente, y del artículo 56 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en la práctica se hace la demanda, pero no se le notifica al demandado y de esta forma se obtiene la inscripción.

"En algunos Estados de la República Mexicana -Chihuahua, Nuevo León y Yucatán-, se permite la inscripción de

la promesa de venta en el Registro Público de la propiedad" (8).

La promesa de contrato general, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley General del Timbre debe de pagar el impuesto como contrato no especificado, sin que éste requisito fiscal sea necesario satisfacer para la validez del contrato preliminar.

Las obligaciones que dan origen a los contratos pueden ser: de dar, hacer o no hacer. En el caso particular que estudiamos, aseveramos que el objeto de las promesas de contrato, es la celebración de un contrato futuro y que, en consecuencia, no se trata de obligaciones de dar o no hacer, sino única y exclusivamente de obligaciones de hacer.

Ahora bien, decimos que el objeto de la promesa de contratar consiste en una obligación de hacer, pero nos preguntamos: ¿A que clase de actos jurídicos debe referirse el de contrato de promesa? Únicamente pueden ser objeto de las promesas de contratar, los contratos -unilaterales o bilaterales, gratuitos u onerosos, conmutativos o aleatorios-,

(8) Sánchez Medal, R. Ob. cit. p.110

cualquiera que sea su denominación, pero no pueden ser objetos de otros actos jurídicos, bien sean unilaterales o bilaterales. Sin embargo, la naturaleza misma de ciertos contratos hace imposible que puedan ser objeto de promesa.

Las obligaciones que producen concretamente las promesas de contrato, nacen a cargo de una o dos partes, según sean las promesas unilaterales o bilaterales el celebrarse el contrato futuro, en consecuencia es una obligación simple, no alternativa.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en una promesa de contrato, como ya con anterioridad hemos mencionado, la obligación que se produce es la celebración de un contrato futuro, y en el caso de que una de las partes se negará a cumplir dicha obligación el artículo 2247 no da la solución al decir: Si el promitente se rehusa a firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía lo firmará el juez; salvo en el caso de que la cosa ofrecida, haya pasado por título oneroso a la propiedad de un tercero de buena fe, - pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.

F) Terminación del Contrato de Promesa.

La promesa termina generalmente con el otorgamiento del contrato futuro. Otra de las formas de terminación de este contrato es, cuando vence el término (plazo), ya sea por que ninguna de las partes haya querido celebrar el contrato o porque éste haya vencido sin culpa de ellas. "Para poder evitar esta caducidad debe el promisorio requerir al promitente antes o en la misma fecha límite del plazo pactado en la promesa, para que en esa fecha celebre el contrato prometido" (9).

Puede terminar también, por la muerte de una de las partes, cuando el contrato es intentu personae.

(9) Sánchez Medal, R. Ob. cit. p. 113

CAPITULO III.- DIFERENCIAS ENTRE EL CONTRATO DE PROMESA CON OTRAS FIGURAS AFINES.

Es necesario hacer la distinción del contrato de promesa con algunas figuras jurídicas, para así poder establecer de esta manera una idea precisa de dicho contrato.

A) La Policitación u oferta.

Es importante distinguir este negocio jurídico, de la promesa de contrato, puesto que en está la fuente de la obligación será el acuerdo de voluntades, ya sea para obligar a una sola de las partes o a ambas para la celebración de un contrato futuro, en tanto que la policitación u oferta es una declaración unilateral de voluntad, que va a obligar al oferente a mantenerla en un plazo fijado por él mismo o por la ley, siendo dirigida a una persona presente o ausente, determinada o ideterminada, proponiendo la aceptación de un contrato, perfeccionándose con la simple aceptación unilateral que hega el destinatario de dicha oferta -- dentro del plazo indicado.

Por tanto podemos establecer que la policitación es un simple acto jurídico, mientras que la promesa es un contrato.

B) Las Negociaciones.

Tampoco debe confundirse con las negociaciones, tratos previos o discusiones preliminares, que generalmente preceden a la celebración de un contrato que llevan a cabo las partes, en las cuales pueden en cualquier momento los interesados desistirse libremente, sin que haya ninguna resposibilidad para ellos, puesto que las negociaciones no son vinculatorias y, por tanto no obligan a celebrar el contrato sobre las cuales versaron dichas pláticas, a no ser que una de las partes haya obrado de mala fe, pues entonces ésta incurriría en responsabilidad y tendría que resarcir los llamados intereses negativos, es decir, "culpa in contrahendo", en el curso de las negociaciones contractuales.

C) El Contrato Definitivo.

Este contrato tiene una aparente similitud al con-trato de promesa, por lo cual es fácil confundirlos, pues se dice que la promesa de venta equivale a la venta, cuando las partes están conformes en el precio y en la cosa.

Sin embargo, creemos que estas dos clases de contratos difieren debido a su contenido obligacional, ya que al estudiar los contratos definitivos observamos que engendran

indistintamente obligaciones de dar, hacer o no hacer; mientras que la promesa de contrato produce única y exclusivamente obligaciones de hacer, es decir, la celebración de un contrato futuro (contrato definitivo).

D) El Contrato Definitivo Sujeto a Término.

La promesa de contrato puede confundirse con este contrato, en cuanto a la semejanza que encontramos al decir que ambas figuras están sujetas a un plazo, con lo que incurriríamos en un grave error, puesto que el plazo en el contrato definitivo sujeto a término difieren las consecuencias de derecho que se derivan del mismo, ya que una vez que se realiza el término, éstas se producen automáticamente; en cambio, en la promesa lo que se aplaza es precisamente la celebración del contrato definitivo y no sus efectos, puesto que éste todavía no existe.

E) El Contrato de Corretaje.

Es conveniente diferenciar a la promesa de contrato con esta figura jurídica, ya que en este contrato, no se obliga a ninguna de las partes a celebrar un contrato futuro, sino únicamente creará la obligación para una de las partes a pagarle a la otra por una prestación si obtiene

que un tercero contrate directamente con la primera en las condiciones fijadas de antemano.

F) Contrato por Persona a Nombrar.

Por último, no existe promesa en el contrato por persona a nombrar, que describe así el Código Civil Italiano: En el momento de la conclusión del contrato una de las partes podrá reservarse la facultad de nombrar posteriormente la persona que deba adquirir los derechos y asumir las obligaciones que nacen de dicho contrato (Artículo 1401). En este contrato no existe un contrato preliminar y un posterior contrato futuro, sino en realidad un solo y mismo contrato con sujeto y efecto alternativo que se tiene por señalado o producido, respectivamente en forma retroactiva desde la celebración misma del contrato "ex tunc" y no sólo a partir de la declaración o nombramiento del tercero (Messineo)¹⁰ (10)

(10) Sánchez Medal, R. Ob. cit. p. 106

CAPITULO IV.- CONTEMPLACION CIVIL EN LA LEGISLACION COMPARADA DEL CONTRATO DE PROMESA.

El estudio del derecho comparado tiene como objeto el análisis comparativo de los diversos sistemas jurídicos, para que de esta forma se obtengan conclusiones; así como también tiene la finalidad de tomar todo lo que le sea útil a un determinado sistema, para que este se vaya perfeccionando. Por tanto es un estudio creativo de aportaciones de diversas técnicas de derecho.

A) En el Derecho Español.

En la Legislación Civil Española, no existe norma general que reglamente o atribuya eficacia a la promesa de contrato en general; sin embargo no por esto dejan de tener contenido obligacional, ya que le son aplicables los principios generales de derecho, sobre todo el principio de libertad sancionado en el artículo 1255 y concordantes.

El derecho español, contiene en su Código Civil el siguiente precepto: "Artículo 1451.- La promesa de vender o comprar habiendo conformidad en la casa 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-venta regirá para vendedor y comprador, según las cosas, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro".

La Jurisprudencia Española en materia del precontrato es una de aquellas en que ha tenido una actividad más vacilante y contradictoria, aunque aparente seguir una línea constante.

El artículo 1451 del Código Civil Español tiene gran semejanza al artículo 1589 del Código Civil Francés en el primer párrafo, distinguiéndole de él en el segundo, basándose en el cual algunos autores españoles, establecen la diferencia con el francés (11).

Para Clemente de Diego (12), los contratos preparatorios emanan del de promesa. Considera dichos contratos

(11) Sánchez Román, F. Estudio de Derecho Civil. Tomo IV. Tercera Edición. Ed. Reus. p. 474

(12) De Diego, Clemente F. Instituciones de Derecho Civil Español. Tomo II. 1950. Lección 50 pp. 126 a 138.

como innominados y que están sometidos como tales a las reglas generales de la contratación, por lo que respecta a su perfección y consumación. En lo que se refiere a la promesa, la define como una declaración de voluntad seria y definitiva de constituirse deudor de otros por ella, sin imponer una obligación de hacer o no hacer en provecho de otro y distingue entre la promesa no aceptada que constituye una mera póliz, que como ya sabemos no obliga sino en los términos que la ley impone, y la promesa aceptada que constituye el consentimiento y forma del contrato y en este sentido la promesa no constituye entidad independiente ni figura jurídica separada. Afirma que no es más que un medio de preparar o un modo de asegurar la celebración de un contrato futuro, y que reuniendo todos los requisitos de validez y existencia (ligamen de voluntades, objeto y causa), es un verdadero contrato aunque *sui generis* y teniendo en cuenta las definiciones que da sobre la promesa entendemos que sí hace una distinción con el contrato definitivo, aunque está sea muy sutil por considerarlo de una naturaleza especial.

Al analizar el artículo 1451 del Código Civil Español, Valverde y Valverde distingue dos clases de promesas, las unilaterales y las sinalagmáticas, las cuales

coinciden en que las dos requieren acuerdo de las partes en el precio y en la cosa, pues de otra manera no tendrían ninguna eficacia jurídica.

La promesa bilateral de compra y venta, es el mismo contrato de compra-venta, se identifica con ésta para todos los efectos de derecho, y recíprocamente las partes pueden exigir su cumplimiento según dice el Código, y si no fuera posible cumplir la promesa, habrá que aplicar entonces lo dispuesto en la parte general de las obligaciones, al hablar del incumplimiento de las mismas.

Si la promesa es unilateral, ya sea de compra o bien de venta, que haya sido aceptada por la otra parte sin que haya reciprocidad de obligaciones, sólo el promitente quedará obligado a cumplir lo prometido, en tanto que el -- aceptante como no se ha obligado a nada, puede aprovecharse de la promesa o no (13).

Según el Artículo Tercero del Reglamento de la Ley Hipotecaria, la promesa de venta no es inscribible en el

(13) Valverde y Valverde, C. Tratado de Derecho Civil Español. Tomo III. Valladolid, 1920. pp. 312 a 314

Registro, a menos que esté garantizada con hipoteca (14).

Castan Tobeñas, considera que la teoría del precontrato es muy obscura y que el contrato preliminar es un contrato perfecto y obligatorio que tiene por fin la celebración de un contrato futuro determinado. Las obligaciones que genera son de hacer, de celebrar un nuevo contrato. No se trata de un contrato que permite la celebración de otro contrato, sino de un contrato base en el cual las partes prometen su actividad, dirigida al desenvolvimiento necesario para llegar a su conclusión definitiva. "Roca Sastre define el precontrato como un contrato preparatorio consensual, bilateral y atípico o general en virtud del cual, las partes sientan las líneas básicas de un contrato específico y contraen la obligación de devolverlas o desarrollarlas en lo futuro, a fin de que aquel último quede en definitiva -- completo y concluso" (15):

(14) Valverde y Valverde. Ob. cit. p. 313

(15) Castan Tobeñas. Derecho Civil Español Común y Floral. Tomo IV. 9a. Edición. Editorial Reus. Madrid, 1961. - pp. 24 a 26

Y considera la promesa de contrato como una etapa en el inter de un negocio. En la relación contractual definitiva, no dice, hay que distinguir dos momentos: "primero, la promesa de contrato en la que se conviene el contrato proyectado y se crea la facultad de exigirle que funcione con verdadera independiente en cuanto que tiene su propia causa. Segundo, las exigencias del cumplimiento de la promesa que origina la vigencia del contrato que fuera proyectado. La promesa es, según esto, el convenio por el que las partes crean a favor de una de ellas (onerosa o gratuitamente) o de cada una de ellas, la facultad de exigir la eficacia de un contrato por ellas proyectado" (16).

Dentro de los contratos preparatorios distingue dos clases: los unilaterales y los bilaterales. En los primeros el obligado es sólo una de las partes, mientras que en los segundos, ambas partes se comprometen a celebrar un contrato posterior.

"Las promesas bilaterales son en muchos casos de difícil diferenciación con los respectivos contratos definitivos, de ello es testimonio nuestro derecho. La

(16) Castan Tobeñas. Ob. cit. p. 27

dificultad que dado texto del artículo 1451 ofrece el deslinde entre la promesa bilateral de compra-venta y el contrato de compra-venta" (17).

B) En el Código Suizo de las Obligaciones.

En dicho ordenamiento existe la siguiente disposición:

"Artículo 22.- La obligación de celebrar un contrato futuro, puede asumirse contractualmente.

Cuando el interés de las partes, la ley subordina la validez del contrato a la observancia de cierta forma, ésta se aplica igualmente a la promesa de contratar".

De acuerdo con este precepto, podemos observar que admite de una forma general la promesa, aunque en su segunda parte exige que se debe cumplir con la forma de los contratos cuando la ley lo establezca. Así, por ejemplo, en este mismo Código, en su artículo 21b, al regular la venta de inmuebles, nos dice que las promesas de venta, para que

(17) Castan Tobeñas. Ob. cit. pp. 28 y sig.

sean válidas deben hacerse en Acta Pública, o sea en escritura pública, dado que toda venta requiere para su validez de este requisito formal.

La promesa debe contener todos los elementos esenciales del contrato que la parte promitente se ha obligado a celebrar. Queda obligada a cumplir el contrato de promesa la parte promitente y no puede rescindir su obligación, salvo en aquellos casos en que le sean aplicables las causas generales de rescisión de los contratos.

Pero en caso de que por culpa del promitente se hiciera imposible el cumplimiento de la promesa, la otra parte podrá exigirle el pago de daños y perjuicios, aplicándole la indemnización exigible para el caso concreto de un contrato no celebrado. Y en el caso de que una de las partes se negara a cumplir el contrato de promesa, la otra parte podrá demandar en justicia, ante los tribunales, que se tenga por concluido el contrato.

C) En el Derecho Portugués.

Se encuentra en su Código Civil, la siguiente reglamentación:

"Artículo 1548.- La simple promesa recíproca de compraventa estando acompañada de determinación de precio y especificación de cosa constituye un mero convenio de prestación de hecho que será regulado en los términos generales de los contratos; con la diferencia, además, de que si hubiera arras, considerándose como tales cualquier cantidad recibida por el promitente vendedor, la pérdida de ellas o la restitución de las mismas, valdrá como compensación de las pérdidas y daños y perjuicios.

"Tratándose de bienes inmuebles, el contrato debe otorgarse por escrito y si se hace sin la aprobación de la mujer del promitente vendedor, éste responde por los daños y perjuicios para con el promitente comprador".

Dentro de este sistema vemos que la promesa de venta, tendrá por objeto la celebración de un contrato futuro así como también la efectiva transmisión de la propiedad de la cosa en cuestión, es lo que dentro del sistema alemán llama "pacto de contrahendo", es decir, la realización de un contrato presente en el cual se va a estipular un contrato futuro, cuyo cumplimiento deberá ser fijado por una o ambas partes de común acuerdo para determinada fecha.

De acuerdo con el tratadista Louiz Da Cunha Goncalves, podemos observar las siguientes conclusiones del precepto antes señalado:

La promesa es una mera prestación de hecho, puesto que ninguno de los promitentes podrá obligar al otro a celebrar el contrato futuro, ya que en toda promesa está implícita la facultad de que alguna de las partes pueda arrepentirse, siempre y cuando indemnice a la otra parte contratante por los daños y perjuicios que le hubieran reportado la falta del cumplimiento del contrato futuro.

Ahora bien, la persona a quien se ha hecho la promesa de venta de una cosa, sólo podrá exigir judicialmente la indemnización por los daños y perjuicios que resultaren del incumplimiento, ya que no puede un tercero sustituir la voluntad de un ausente que faltó a su promesa de celebrar un contrato futuro. No hay precepto legal que permita al juez por medio de sentencia suplir la voluntad del promitente ausente, no existe título necesario para la validez del contrato.

Dado que el juez no puede suplir la voluntad de ninguno de los promitentes por medio de sentencia, ya que la promesa es sólo una prestación de hecho y en este caso

la escritura sería una prestación de carácter exclusivamente personal; por ello la única solución posible es la indemnización por daños y perjuicios.

"La promesa de compra y venta no es un vago proyecto; ni tampoco una policitud, pues existe la aceptación de la otra parte; ella es un molde jurídico del futuro contrato de compra y venta; y por lo tanto, el artículo 1548 exige que se acompañe aquella determinación de precio y de especificación de cosa. Sin embargo, esto no quiere decir que sea enteramente inútil una promesa sin tales elementos considerados en este artículo, pues así como la compra y venta es perfecta, acaso con mayor razón puede la promesa versar sobre cosas indeterminadas y con precio para determinar por un tercero o por cualquier otro modo legal; y también en este caso la promesa constituirá una prestación de hecho válida y exigible" (18).

La promesa debe estar sujeta a un plazo, es decir debe pactarse a un plazo, el cual vencido, es forzosa la

(18) Louiz Da Cunha Goncalves. Tratado de Derecho Civil, em comentário a o Código Civil Portuguez. Editado en Coimbra, 1934. p. 379, párrafo 1178

entrega de la cosa o el pago del precio, sin la posibilidad de cualquier evasiva.

La promesa de compra-venta puede hacerse sin ninguna fórmula especial, puesto que no tiene forma sacramental, sencillamente puede resultar "de manera como fue hecha cierta convención. Así que la simple declaración que las partes ajustarán la compra-venta" importa una promesa de este contrato (19).

Así mismo, cuando las partes convengan en la compra de un inmueble determinado, pero desean aplazar la escrituración, tal acuerdo debe ser tenido como promesa o prestación de hechos.

Respecto a la capacidad que deben tener los promitentes, será la general para contratar y posteriormente en el caso de compra-venta, deberán tener la capacidad para enajenar y adquirir.

Dentro de los elementos reales encontramos, al contrato futuro y el plazo, este último podrá tener duración limitada, ilimitada y conjugada.

(19) Cunha Gonçalves. Ob. cit. párrafo 1178

Cuando el plazo tiene duración limitada, el transcurso estipulado de éste, puede tener por declaración expresa de las partes un carácter liberatorio para ambas sin tener derecho a ninguna indemnización, el el caso de que dicha declaración no exista, el promitente que falte a la promesa aún después del término pactado, incurrirá en mora y en consecuencia pagará indemnización.

Cuando se da promesa con tiempo ilimitado, deberá reputarse extinguida, si en el tiempo transcurrido operó la prescripción.

En el tercer caso se extinguirá la promesa por el sólo transcurso del plazo o bien por haber sido despojado el arrendador en el caso de que ésta verse sobre arrendamiento (20).

Puesto que la promesa de contrato, es en principio consensual, no depende de formalidad alguna (21).

(20) Cunha Gonçalves. Ob. cit. Párrafo 1170, p. 378

(21) Cunha Gonçalves. Ob. Cit. Párrafo 1179, p. 388

C) En el Derecho Francés.

El Código Civil Francés, contiene una concepción muy simple de este contrato, de acuerdo con el texto del artículo 1589: "La promesa de venta equivale a venta cuando hay consentimiento recíproco de las dos partes sobre la cosa y precio".

Según este ordenamiento, dentro del Derecho Francés no cabe la posibilidad de celebrar contratos de promesa bilaterales, así como también la Doctrina Clásica Francesa no acepta que puedan existir contratos bilaterales de promesa en la realidad, puesto que los considera imposibles.

Planiol y Ripert, sostienen la siguiente teoría; basándose en el texto citado, "la promesa de venta es equiparable a la compra-venta, porque ambas partes han constituido obligaciones que son idénticamente iguales a las que asumen el comprador y vendedor, puesto que el contrato es sinalagmático como la compra-venta". Inclusive llegan a sostener que el artículo 1589 del Código Napoleón es inútil, ya que con solo aplicar los principios que rigen la naturaleza de los actos jurídicos para dichos contratos se consideren imposibles de existir, y que es más importante

esto que tener en cuenta las denominaciones que las partes dan a esta clase de contratos (22).

Ahora bien, Colín y Capitant.(23), sostienen que el artículo 1589 del Código Napoleón no se refiere a las promesas unilaterales sino a las promesas sinalagmáticas, ya que las primeras han sido previstas por el Código Civil Francés, pero teniendo éstas una gran importancia práctica las consideran como un contrato válido, definiéndola como un contrato por virtud del cual el propietario de un bien se obliga a venderlo, mediante un precio determinado, a una persona determinada en el caso de que ésta quiera adquirirlo y que tal promesa no constituya por sí una venta sino que es un antecontrato en donde el acreedor del mismo obtiene el derecho de adquirir la cosa. Advierten que el fenómeno adquiere características distintas cuando los contratantes se obligan recíprocamente, y afirman "que

(22) Planiol y Ripert. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X. Edición Cultural, S.A. Habana, 1946. pp. 183 y siguientes

(23) Colín y Capitant. Curso Elemental de Derecho Civil. Tomo IV. 2a. Edición. Editorial Reus. Madrid, 1949 pp. 21 y 22

cuando cada uno de los contratantes se ha obligado con relación a otro, el uno a vender y el otro a comprar, hay compromiso recíproco, y en consecuencia venta, transmitiéndose por tanto la propiedad, desde el momento de la doble promesa; así mismo el legislador ha querido que las fórmulas de "yo prometo vender" y "yo prometo comprar" son sinónimos de "yo vendo" y "yo compro" debido a que no hay que conceder una importancia primordial a las modalidades, las más de las veces hijas de la irreflexión del lenguaje empleado por las partes contratantes" (24).

El tratadista Jossierand, distingue la promesa unilateral de la promesa bilateral, que equivale a la misma compra-venta cuando las partes llegan a ponerse de acuerdo sobre la cosa y el precio. Afirmando al respecto de la siguiente manera: "si una de las partes promete vender y la otra promete comprar, hay venta y no sólo promesa de venta, puesto que los contratantes han empleado una terminología defectuosa, que no debe desvirtuar el sentido y el

(24) Castan Tobeñas. Ob. Cit. p. 22

alcance de su acuerdo" (25). Al referirse a las promesas unilaterales, las considera como una etapa intermedia entre la policitud y el contrato definitivo.

Para Aubry et Rau (26), René Demogue (27), Saignat (28) y Bradry-Lacantinerie (29), sostienen: "para que la promesa unilateral de venta sea obligatoria es necesario que haya sido aceptada, aunque el aceptante por su parte no se obligue a comprar. Si no hay aceptación existe una oferta pura y simple, una desnuda policitud, una simple proposición, que nadie confiere derechos".

-
- (25) Josserand. Droit Civil Positif Français. Tomo II. - Paris, 1933. Nos. 1069 y 1076. Citado por Rezzonico - en su Estudio de los Contratos. 3a. Edición. Ed. de - Palma. Buenos Aires, 1967. pp. 437 a 461
- (26) Aubry et Rau. Cours De Droit Civil Française. 4a. Ed. 1870. Tomo V. No. 349. Citado por Rezzonico. Ob. cit. p. 439 y sig.
- (27) Demogue, citado por Rezzonico. Ob. cit. p.438.
- (28) Saignat, citado por Rezzonico. Ob. cit. p.438
- (29) Baudry-Lacantinerie. De la Vente et L'Echange. 2a.Ed. Paris, 1900. No. 59 citado por Rezzonico. ob. cit. - pp. 437 a 489.

Para Demogue, la promesa unilateral es un acto que es más que la oferta; ésta no constituye sino la manifestación de una voluntad unilateral no seguida de una aceptación cualquiera. La promesa unilateral supone que una persona ha propuesto una convención y que el destinatario no ha aceptado definitivamente la oferta, pero ha aceptado el poder de utilizarla durante cierto tiempo. Desde luego, no acepta la venta misma, sino la promesa de venta que se le hace sin prometer a su vez comprar la cosa que se le ha prometido vender. Ahora bien, sobre las promesas de contrato se expresa de la siguiente manera: "cuando una promesa de contrato se ha complementado con los elementos que le faltaban (aceptación y habilitación), el contrato está formado, existe en forma completa, adviene contrato bilateral. Los contratantes deberán de presentarse a lo necesario para una prueba escrita; acta notarial, etc., y si rehusan, una sentencia se lo ordenará y decidirá en cuanto sea necesario, que la sentencia tendrá lugar o hará a la vez de título. Por ende, los contratantes están obligados a la ejecución del contrato por todos los medios legales ordinarios" (30).

(30) Demogue. Citado por Rezzonico. Ob. cit. pp. 438 a 444.

E) En el Código Civil Chileno.

Dentro de éste ordenamiento se encuentran establecidos los siguientes preceptos:

"Artículo 1553.- Si la obligación es de hacer el deudor se constituye en mora, podrá pedir al acreedor junto con la indemnización de la mora cualquiera de estas tres cosas a elección suya:

- 1.- Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido.
- 2.- Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor.
- 3.- Que el deudor lo indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato".

"Artículo 1554.- La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1.- Que la promesa conste por escrito.
- 2.- Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces.
- 3.- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije

época de celebración del contrato.

- 4.- Que en ellas se especifiquen de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriben, concurriendo esas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente".

Según el tratadista chileno Arturo Alessandri Rodríguez, los antecedentes del artículo que antecede se desconocen. De acuerdo con este autor, podríamos definir a la promesa de celebrar un contrato, como aquel por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato de venta determinado en cierto plazo o en el evento de una condición.

Las características del artículo 1554, son las siguientes: reglamenta en general toda promesa de celebrar un contrato cualquiera que sea la naturaleza de éste; y en segundo lugar, es una disposición de carácter excepcional y prohibitivo.

Respecto a los elementos personales, reales y formales; encontramos en los primeros que se refieren a la capacidad de las partes, requiriéndose únicamente la general al momento de la celebración de la promesa. Dentro de los elementos reales, encontramos el contrato futuro y el plazo

o condición. El contrato futuro, no deberá estar prohibido por ningún ordenamiento jurídico, además de especificarse en él de manera detallada, su objeto mediato, puesto que para su perfección sólo deben de faltarle los formalismos o la entrega de la cosa; ya que la legislación chilena no contempla a la promesa pura y simple, ésta debe contener un plazo o condición que señale la época del contrato prometido.

Por último, veremos a los elementos formales, los cuales de acuerdo con lo establecido en el último párrafo del artículo 1554 que a la letra dice: "que sólo falte para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban.....", con lo anterior se puede afirmar que al emplear la palabra escrito, se está refiriendo a cualquier clase de documento escrito por las partes contratantes.(31).

(31) Alessandri Rodríguez, A. Derecho Civil. De los Contratos. Versión taquigráfica de la Cátedra de Derecho Civil. Santiago de Chile. Ed. Bellas Artes, 1930 pp. 151 a 153.

F) En el Derecho Italiano.

El Código Civil de 1942, no regula la promesa de contrato en general, refiriéndose únicamente en su artículo 1882, a la promesa de mutuo el cual establece: "Promesa de Mutuo. Quien ha prometido dar en mutuo, puede negarse al cumplimiento de su obligación, si las condiciones patrimoniales del otro contratante han llegado a ser tales que hagan notablemente difícil la restitución y no se ofrezcan garantías idóneas".

Puesto que el precepto que antecede es el único que trata a la promesa de mutuo, ya que el Código Civil vigente suprimió el relativo al francés que equiparaba la promesa de compra-venta a la compra-venta, con lo cual es necesario recurrir a la doctrina italiana para esclarecer si la promesa de venta se equipara a la compra-venta o se ha apartado de ese principio del derecho francés.

El tratadista Roberto Ruggiero, al hacer referencia al artículo 1589 del Código Civil Francés, en relación con los contratos preliminares, nos dice que faltando una norma análoga en el Código Civil Italiano y aplicando los principios generales de dicho ordenamiento, es necesario concluir que la promesa de venta y compra no equivale al contrato -

de compra-venta, puesto que no es posible identificarlos por que ni el objeto, ni el consentimiento, ni los efectos que produce son los propios del contrato definitivo, ya que su objeto puede consistir solamente en una obligación de hacer, de celebrar un contrato futuro; en cambio en los contratos definitivos pueden contenerse obligaciones de dar, hacer o no hacer indistintamente.

Más adelante continua comentando "... en el Código Francés el artículo 1589 sanciona que la promesa de venta equivale a venta, cuando hay consentimiento sobre la cosa y sobre el precio, disposición textualmente repetida por el Código Albertini (artículo 1595), por el Código Parnese (artículo 1394), por el Código Estense (artículo 1674), por el Código de Las Dos Sicilias (artículo 1434)," (32). De acuerdo con lo anterior se puede observar la influencia que ejerció el Código Napoleón dentro del Derecho Italiano.

Para Degni, la diferencia que existe entre la promesa bilateral de venta y la venta "debe establecerse

(32) Degni Francisco. La Compraventa. Traducido por Francisco Bonet R. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1957. p. 13

atendiendo al contenido de las obligaciones asumidas: La primera tiene por objeto el contrahere futuro, esto es, los promitentes se obligan a prestar un consentimiento sucesivo dirigido a la transmisión de dominio, aunque esten de perfecto acuerdo sobre todos los elementos esenciales del contrato de venta, en la otra se obligan a transferir el dominio, aunque sea en un momento posterior". Agregando posteriormente "a primera vista surge la considerable diferencia entre la simple promesa bilateral de compra-venta y una compra-venta definitiva, pues mientras ésta se hace siempre perfecta la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, aún cuando dicha transmisión no coincida con la conclusión del contrato, como sucede en la venta genérica, alternativa o condicional, y como se verifica especialmente en la venta con reserva de dominio, en cambio, la promesa bilateral de venta, no tiene por contenido la transmisión de la propiedad, haciendo nacer solamente entre los contrayentes una obligación meramente personal: el uno se obliga a comprar, y el otro a vender" (33).

(33) Degni, Francisco. Ob. cit. pp. 18 y 19

En su obra La Compraventa Ruggero Luzzato, hace la distinción entre el contrato de compraventa con el contrato de compra venta por el contenido de las obligaciones, al respecto nos dice: "El contrato preliminar (llamado también de compromiso) de compra-venta deriva, no ya una venta y correlativamente una compra, sino por otro lado una promesa de comprar en el futuro; aquí se destierra el concepto de dar, y es puesta en evidencia una prestación consistente en el hacer, esto es, en el prestar el propio consentimiento".

Ahora bien, al comentar la hipótesis de que uno de los promitentes se negara a celebrar el contrato prometido, nos explica: "Mucho se ha discutido sobre esta figura bajo el imperio del viejo Código Civil Italiano, sobre todo en el caso de que una de los contrayentes no hubiese querido concluir el contrato prometido sosteniéndose por algunos autores que la sentencia del juez pudiéndose hacer las veces de contrato, afirmándose por otros que la voluntad es incoercible, que el consentimiento para el contrato no puede ser sustituido por la sentencia, y que por eso se podrá obtener coactivamente de quien no cumple el resarcimiento de los daños y nada más. Bien ha hecho el nuevo legislador italiano al regular esta figura en los artículos 1351 y 2932: se ha admitido la posibilidad de obtener contra el

incumplidor una sentencia que haga las veces de contrato, cuando esto no sea imposible y no está excluido por el título, y así en el caso de contrato preliminar de venta, la sentencia podrá sustituir al contrato definitivo y producirá el efecto de transferir la propiedad de la cosa al comprador. Después se ha establecido en la misma forma prescrita para el contrato definitivo (artículo 1351) y - así, por ejemplo, en forma escrita, si se trata de preliminar relativo a la transmisión de la propiedad de cosas inmuebles" (34).

(34) Luzzato Ruggero. Ob. cit. pp. 29 a 34

CAPITULO V.- ANALISIS JURIDICO DE LOS ARTICULOS 2243, 2244, 2245, 2246 Y 2247 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE, REFERENTES A LOS CONTRATOS PREPARATORIOS. LA PROMESA. TESIS DE MATEOS ALARCON. TESIS DE CALVA Y P. SEGURA. JURISPRUDENCIA AL RESPECTO.

Para completar el estudio de los contratos de promesa, creemos necesario analizar dentro del Código Civil vigente los artículos que regulan esta figura.

"Artículo 2243.- Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrarse un contrato futuro".

En el artículo descrito podemos observar, que no existe una obligación en la que marque radicalmente la necesidad de celebrar un contrato futuro, pues unicamente hace referencia a la realización del mismo a voluntad de las partes.

"Artículo 2244.- La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral".

En el precepto anterior nos da la simple clasificación de los contratos preparatorios, de acuerdo con la naturaleza que adopten, sin especificar cuales contratos son

susceptibles de promesa.

"Artículo 2245.- La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido".

Establece exclusivamente la obligación de hacer, puesto que el objeto de la promesa de contratar consiste en la celebración de un contrato futuro.

"Artículo 2246.- Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo".

Según podemos deducir de acuerdo con lo que establece este artículo, que no hace una clara distinción entre los elementos de existencia y los de validez, los cuales podemos esclarecerlos por medio de la interpretación doctrinal, desprendiéndose que los elementos esenciales consistirán en los requisitos característicos que deberá contener el contrato definitivo; en tanto que los de validez van a referirse exclusivamente a que los contratos preparatorios deben constar por escrito y limitarse a cierto tiempo.

Ahora bien, nos dice que para que sea válido el contrato futuro en la promesa, ésta debe contener todos los elementos característicos del contrato definitivo, pero la falta de estos elementos ¿qué producirá? inexistencia o una nulidad relativa. Dado el contexto del precepto citado pensamos que se trataría de una inexistencia, pues a lo que se está refiriendo es al objeto mismo del contrato futuro.

El plazo es otro de los elementos que establece como requisito de validez, por lo que su ausencia sólo producirá una nulidad relativa, siempre y cuando que sea establecido posteriormente, para que de esta forma se convalide la promesa celebrada. En nuestro derecho, el plazo que se señala en la promesa es de carácter extintivo.

Al decir que debe constar por escrito, entendemos por esto cualquier clase de documento público o privado a elección de las partes.

"Artículo 2247.- Si el promitente rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez, salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de un tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de

todos los daños y perjuicios que hayan originado a la otra parte.

De acuerdo con la definición que hemos dado de la promesa de contrato, pensamos que no se trata de dar forma legal al contrato, sino que se cumpla la obligación de celebrar un contrato. Por tanto no sabemos a que clase de documentos debe darse forma legal, puesto que en la promesa se obliga a una o las dos partes a la celebración de un contrato futuro y no a la firma de un documento legal.

Sentimos que la segunda parte de este precepto es incompleta, pues unicamente reglamenta la promesa cuando esta versa sobre cosas y no hace ninguna mención cuando -- esta versa sobre hechos.

Para concluir podemos decir que del artículo 2247 se desprende que las obligaciones en la promesa no son alternativas, ni facultativas; sino puras y simples.

TESIS DE MATEOS ALARCON.

Este autor comenta respecto a la exposición de motivos del Código Civil de 1870 lo siguiente:

"La exposición de motivos ha sido deficiente en

este caso, como en otros muchos, y está muy lejos de dar una explicación clara del sistema adoptado por el Código Civil sobre la promesa de compra-venta, y lo único que de ella se deduce con claridad es, que para que sea válida y eficaz tal promesa, es un requisito esencial que se determine en ella el precio que debe pagar el comprador por la cosa vendida, de tal manera, que la falta de él anula la promesa, la hace ineficaz, y por consiguiente no produce acción para exigir su cumplimiento en juicio. No creemos que las acciones contenidas en la exposición de motivos puedan justificar de ninguna manera el sistema adoptado por el Código Civil; pero mucho menos, si se tiene en consideración que al exigirse la designación del precio de la cosa prometida en venta, se convierta sencillamente la pro me sa en verdadero contrato de compra-venta.

A primera vista, y sin fundamento, parecerá aventurada la opinión que acabamos de establecer. Pero no es así y cuenta en su abono la autoridad de los jurisconsultos modernos, cuyas teorías sirven diariamente de norma a los tribunales para la decisión de las cuestiones más arduas y difíciles que ante ellos se ventilan. Según la teoría de los jurisconsultos modernos, se deben distinguir las pro me sas sinalagmáticas y en unilaterales, porque unas y otras

producen efectos jurídicos distintos.

Hay promesa sinalagnática cuando el vendedor por su parte promete vender tal cosa en determinado precio, y el comprador por la suya promete comprar dicha cosa en ese precio, y ambas promesas han sido recíprocamente aceptadas.

Pues bien, el efecto de estas obligaciones, según la teoría que nos ocupa, es el mismo que el del contrato de compra-venta, porque según los principios sancionados por la ley, desde el momento que los contrayentes están de acuerdo acerca del precio y de la cosa, la venta es perfecta y obligatoria y pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, de manera que cada uno de ellos puede exigir al otro el cumplimiento del contrato" (35).

Después de ciertas consideraciones llega a las siguientes consideraciones:

"1.- Que la simple promesa de compra-venta sin que determine en ella la cosa vendida o su precio no produce -

(35) Mateos Alarcón, Manuel. Lecciones de Derecho Civil.- Tratado de Obligaciones y Contratos. T.V. México, - 1896. Imp. Díaz de León Suc., pp. 288 a 289

obligación ni acción.

2.- Que la promesa bilateral con designación de cosa y precio constituye un verdadero contrato de compra-venta.

Esto se entiende, aun en el caso de que se trate de bienes inmuebles, si la promesa bilateral se hace en escritura pública.

En cuanto a la segunda regla de las expresadas hay que recordar que, bajo el nombre de "arras" se designan las cosas que uno de los contrayentes entrega al otro con ocasión de un contrato, ya como un signo de la celebración de él, y para garantía de que se ejecutará, ya como una pena para el caso de que el contratante se arrepienta y no cumpla la obligación que se impuso. Mucho se ha disputado entre los comentaristas del Derecho Romano y de nuestra Legislación antigua acerca de si en el caso de que intervinieran arras, era permitido a los contrayentes apartarse del contrato, el comprador mediante la pérdida de las arras que hubiere dado, y el vendedor mediante la restitución de ellas duplicada, pues unos sostenían que esto no procedía en el contrato ya perfecto, o, lo que es lo mismo, que sólo tenía lugar en la simple promesa, y otros defendían la

opinión contraria.

Nuestro Código ha tratado de poner término a esta cuestión estableciendo las reglas segunda y tercera, según las cuales el comprador y el vendedor pueden arrepentirse y no perfeccionar, o más bien dicho, no convertir la promesa en un verdadero contrato de compra-venta, perdiendo el uno las arras que hubiere dado y restituyéndoles el otro duplicadas.

En otros términos, una vez que se haya perfeccionado el contrato de compr-aventa por el consentimiento de los contratantes, ninguno de ellos puede eximirse de cumplirlo ni aun mediante la pérdida de las arras o la restitución de ellas duplicadas" (36).

Podemos observar que éste ilustre tratadista, tiene una gran influencia francesa, ya que identifica al igual que otros muchos autores clásicos franceses, a la promesa de compra-venta con el contrato definitivo de compra-venta. Y en lo concerniente a la exposición de motivos del Código Civil de 1870, confunde el derecho de preferencia con la

(36) Mateos Alarcon. Ob. cit. pp. 289 a 291

promesa bilateral de venta.

TESIS DE CALVA Y P. SEGURA.

"La simple promesa de comprar o de vender producen obligaciones de verificar el contrato entre las personas que se prometen, pero para que tenga efectos legales es menester que se designe si la cosa vendida es raíz o mueble o fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad en todo caso debe fijarse el precio (artículo 2947). Hay que distinguir la promesa formal de una simple proposición que se hace muchas veces con el simple objeto de saber si se acepta o no, que con el de obligarse. La designación de la cosa es indispensable, porque siendo una de las obligaciones la entrega de ella, por parte del vendedor no se podría hacer efectiva ignorándose cuál era la que debería entregar, resultando por esta causa ilusorios los derechos del comprador. Lo mismo puede decirse del precio, en caso de que no estuviera fijado. Así, por ejemplo, si alguno se comprometió a vender diez cargas de trigo o tres barriles de vino, podrá ser obligado a entregarlos, aunque específicamente no haya dicho cuáles eran.

Si la compra-venta no se realizare y hubiere intervenido arras, el comprador perderá las que hubiere dado

cuando por su culpa no tuviera efecto el contrato. Si la culpa fuere del vendedor, éste devolverá las arras con otro tanto. Esta disposición, que se ha venido conservando desde la legislación romana hasta nuestros días forma una especie de excepción a la regla establecida sobre que la promesa de compra-venta tiene la fuerza bastante para hacer que el contrato se ejecute. Efectivamente, según ella, cuando la venta no se ha realizado y ha sido sólo una promesa con intervención de alguna señal en dinero o en otra cosa mueble, como prueba de que se ha convenido en celebrar el contrato, el comprador o el vendedor no pueden cumplir lo pactado, perdiendo las arras el primero si el contrato quedó sin ejecución por su culpa, o su valor el segundo si fué el que no cumplió la promesa. Esta pérdida es una especie de pena por falta de cumplimiento de la obligación y en compensación de los daños y perjuicios que dicha promesa pudo ocasionar. Y decimos de la promesa, porque si hay algo más que promesa, es decir, si la venta es perfecta por haber convenido en la cosa y en el precio, aunque no se haya verificado la tradición, ya no es posible sustraerse al cumplimiento de las obligaciones que resultan y desde entonces la cosa pertenece al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho a exigir del otro el cumplimiento del contrato. En consecuencia, perfeccionada la venta por el solo convenio

de las partes en la cosa y en el precio, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural o simbólica, salvo en convenio contrario.

Recordaremos aquí que la obligación no sólo se extiende al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según la naturaleza del contrato, sean conforme a la buena fe, al uso o a la ley, porque esa fue la intención al celebrar el pacto.

La simple promesa de venta produce una obligación exigible, no conforme al derecho civil, sino al natural. - Por esto no importa que se haya designado o no el precio, pues tal requisito no es esencial para el cumplimiento de la promesa, y porque su determinación tendrá efecto al formalizarse el contrato. Más claro todavía: si un propietario promete vender su finca a determinada persona, en caso de venderla alguna vez, la persona que aceptó la promesa tiene derecho de preferencia a verificarse la venta. Sin embargo, para eludir la concurrencia y nulificar la promesa hecha, por cuya causa sin duda pareció conveniente al legislador no dar a ésta efectos civiles, sino dejar su cumplimiento a ésta efectos civiles, sino dejar su cumplimiento a la

conciencia y honor del que la prometió" (37).

De acuerdo con lo anterior, podemos decir que éste autor, se encuentra también bajo la influencia de la doctrina francesa, y llega a identificar a la promesa de compraventa con el contrato definitivo de compraventa, además de equipararla con el derecho de preferencia, puesto que - la considera como una obligación natural y no como una obligación exigible civilmente.

JURISPRUDENCIA AL RESPECTO.

Creemos que es oportuno tener en cuenta, la prohibición del artículo 2302 del Código Civil actual, el cual establece: "Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz, que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes".

El precepto anterior tiene su antecedente histórico en el informe del Presidente Venustiano Carranza ante

(37) Calva y P. Segura. Tomo III. De los Contratos, México 1883. pp. 620 a 621

el Congreso el 15 de abril de 1917, en el cual informa: ... "los constantes abusos de los prestamistas por medio legal de contrato de venta con pacto de retroventa clama con urgencia que se tomasen medidas decisivas para evitarlos, y de ahí la expedición del decreto de 2 de abril de 1917, que abolió el contrato de venta con pacto de retroventa, y prohibía el de promesa de venta sobre el bien raíz que hubiese sido objeto del de compraventa entre los mismos contratantes y estableció el derecho de hacer constar en escritura privada el de hipoteca de menor cuantía" (38).

Ahora bien, la naturaleza misma de ciertos contratos hace imposible que estos puedan ser objetos de una promesa. "Es difícil llegar a distinguir coceptualmente entre la promesa de depósito y el contrato de depósito consensual, tal como lo organiza nuestro Código de 1928; además en la práctica serviría de poco una promesa de depósito, y no parece que pueda considerarse como consentimiento serio el que prestaran las partes para obligarse-

(38) Los Presidentes de México ante la Nación. 1821-1966. Editado por la Cámara de Diputados. 1966. p. 149

a celebrar un contrato futuro, celebrado el cual van a derivar obligaciones de entregar la cosa, cuidarla de devolverla. En igual situación se encuentran los contratos de mutuo y comodato. Juzgo, por tanto, que puede prometerse la celebración de un contrato futuro, sólo cuando la naturaleza misma del contrato lo permite....es inútil y poco serio contratar una promesa de la cual va a surgir la obligación de la cosa; el efecto jurídico de la promesa de mutuo difícilmente puede distinguirse del efecto jurídico que produce el mismo mutuo definitivo, considerando éste como contrato consensual" (39).

"Tesis 110. Compraventa bajo aspecto de promesa de venta. En efecto, las llamadas promesas de venta en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer, sino de dar, o sea entrega la cosa y paga el precio en su totalidad o en parte satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compra-venta, independiente de la terminología defectuosa que hubieran empleado las partes (40).

(39) Pacheco E. Alberto. Ponencia presentada sobre la promesa de Compraventa en el IX Congreso Nacional del Notariado. México, 1972. pp. 1 y 2

(40) Quinta Epoca. Tomo XLIII. p.3462 Cía. de Terrenos Mexicanos, S.A.; Tomo LI, p.79. Kondo Isuke; Tomo LXX, p. 2828. Hernández Rodolfo.

C O N C L U S I O N E S

1. Consideramos al contrato de promesa, ya sea bilateral o unilateral, como un verdadero contrato, autónomo e independiente de cualquier otro, que va a generar única y exclusivamente obligaciones de hacer, las cuales consisten en la celebración de un contrato futuro.
2. La promesa de contrato se distingue de cualquier contrato definitivo por su contenido obligacional, ya que es un medio que concede nuestro derecho para garantizar en el futuro la celebración de un contrato definitivo.
3. Podemos observar que del artículo 2247 del Código Civil se desprende que las obligaciones contenidas en la promesa son puras y simples.
4. De acuerdo con el Licenciado Lozano Noriega creemos necesaria la modificación del artículo 2247, de la siguiente manera:

Si el promitente se rehusa a celebrar el contrato prometido en su rebeldía lo hará y firmará el juez; salvo en el caso que la cosa ofrecida haya pasado a título -

oneroso la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.

5. Podemos afirmar que la naturaleza de las acciones para exigir la celebración del contrato futuro son exclusivamente personales.

6. Ahora bien, aún cuando en el artículo 2246 no se hace una clara distinción entre los elementos de existencia y validez, podrían estos deducirse por medio de la interpretación doctrinal, en el sentido de que en la promesa de contrato, los elementos esenciales consistiran en los requisitos que debe contener cualquier contrato definitivo y los segundos van a referirse a las exigencias de que la promesa, deberá constar por escrito y limitarse a cierto tiempo.

7. La razón de que exista un plazo para el cumplimiento en el contrato de promesa, es porque las partes no pueden obligarse indefinidamente, ya que esto se estimaría contrario a la libertad jurídica de contratar.

8. Anexar una disposición en la que se exigirá la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, la promesa de contrato, tratándose de bienes inmuebles, ya que esto otorgaría una mayor garantía al promitente comprador así como también a los terceros que pretendieran adquirir o gravar el bien.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo
Contratos Civiles
Editorial Hagton
México, 1964.
- 2.- ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo
Derecho Civil. Contratos
Versión taquigráfica de la Cátedra
de Derecho Civil
Editorial Bellas Artes
Santiago de Chile, 1930.
- 3.- BORJA SORIANO, M.
Teoría de las Obligaciones
Tomos I y II
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1966.
- 4.- BORJA SORIANO, M.
Apuntes de Teoría de los Contratos
México, Julio de 1938.
- 5.- CASTAN TOBEÑAS, José
Derecho Civil Español Común y Floral
Tomo IV, Novena Edición
Editorial Reus
Madrid, 1961.
- 6.- CALVA Y P. SEGURA
Instituciones de Derecho Civil
De los Contratos
Tomos I y III
México, 1874 y 1883.
- 7.- COLIN Y CAPITANT
Curso Elemental de Derecho Civil
Tomo IV
Segunda Edición
Editorial reus
Madrid, 1949.

- 8.- CUNHA GONCALVES, Luis
Tratato de Derecho Civil em
Comentario a Código Civil Portuguez
Editado en Coimbra, 1954.
- 9.- DE DIEGO CLEMENTE, Felipe
Instituciones de Derecho Civil Español
Tomo II
Madrid, 1950.
- 10.- DEGNI, Francisco
La Compraventa
Traducido por Francisco Bonet R.
Editorial Revista de Derecho Privado
Madrid, 1957.
- 11.- FLORIS MARGADANT, Guillermo F.
El Derecho Privado Romano
Quinta Edición
Editorial Esfinge, S.A.
México, 1974.
- 12.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto
Derecho de las Obligaciones
Editorial Cajica, S.A.
Quinta Edición
Puebla, 1976.
- 13.- KELSEN HANS
El Contrato y el Trabajo analizados desde
el punto de vista de la Teoría del Derecho
Traducción García Maynes
Imprenta Universitaria
México, 1943.
- 14.- LOZANO NORIEGA, Francisco
Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos
Edición Nacional
Editorial Luz
México, 1970
- 15.- LUZZATO, Ruggero
La Compraventa
Editorial Reus
Madrid, 1953.

- 16.- MATEOS ALARCON, Manuel
Lecciones de Derecho Civil
Tratado de Obligaciones y Contratos, T.V.
Imprenta Díaz de León
México, 1896.
- 17.- PETIT, Eugene
Tratado Elemental de Derecho Romano
Edición Nacional
México, 1971.
- 18.- PLANIOL Y RIPERT
Tratado Práctico de Derecho Civil Francés
Tomo X
Edición Cultural, S.A.
Habana, 1946.
- 19.- REZZONICO, Luis María
Estudio de los Contratos
Tercera Edición
Ediciones De Palma
Buenos Aires, 1967.
- 20.- ROJINA VILLEGAS, Rafael
Compendio de Derecho Civil
Teoría General de las Obligaciones
Tomo III
Séptima Edición
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1977.
- 21.- ROJINA VILLEGAS, Rafael
Derecho Civil Mexicano. Contratos
Tomo VI
Cuarta Edición
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1981.
- 22.- RUGGIERO, Roberto
Instituciones de Derecho Civil
Tomo IV
Edición Italiana
Editorial Reus
Madrid, 1944.

- 23.- SANCHEZ MEDAL, Ramón
De los Contratos Civiles
Tercera Edición
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1976.
- 24.- SANCHEZ ROMAN, Felipe
Estudio de Derecho Civil
Tomo IV
Tercera Edición
Editorial Reus
Madrid, 1963.
- 25.- VALVERDE Y VALVERDE, Calixto
Tratado de Derecho Civil Español
Tomo III
Valladolid, 1920.