



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA PRACTICA VICIOSA DE CELEBRAR  
LA COMPRAVENTA COMO PROMESA

**T E S I S**

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

**P R E S E N T A :**

**IGNACIO RAUL DAVILA ESPINDSA**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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 esta 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

DEDICO LA PRESENTE TESIS:

A mis padres los señores:

IGNACIO DAVILA NARVAEZ Y GUADALUPE ESPINOSA CABAÑEZ.

Con el amor filial que les  
profeso.

Agradeciéndoles infinitamen-  
te el apoyo tenaz y constante  
que me dieron para ver consu-  
mados mis estudios.

A mis Hermanos:

ACACIA HERENDIRA DAVILA ESPINOSA,  
JOSE ALFONSO DAVILA ESPINOSA,  
YOLANDA ARCADIA DAVILA ESPINOSA Y  
GUADALUPE DAVILA ESPINOSA; Con el  
fraternal cariño que les tengo.

## II

A mi abuelita, tios, primos  
y sobrinos, con la recipro-  
cidad del afecto que nos -  
une.

Al Director de esta Tesis:  
Lic. ALFONSO LOREDO LOPEZ,  
amigo catedrático de la --  
materia de contratos, a --  
quien agradezco por su dis-  
ponibilidad para asesorar-  
me en el desarrollo del- -  
presente trabajo.

### III

Al Director del Seminario de  
la Materia de Derecho Civil:

Dr. RAUL ORTIZ URQUIDI, a -  
quien agradezco su orienta-  
ción y prestancia.

A todos los miembros de  
mi jurado.

#### IV

A mis maestros, compañeros y amigos de la Facultad de Derecho, a quienes agradezco - por el estímulo que me brindaron en el tiempo que estuve conviviendo con ellos.

A mis amigos y compañeros de la Dirección General - de Egresos de la S.H. y - C.P.

V

Al Cuerpo de Abogados de  
esa misma Dirección.

# I N D I C E

## CAPITULO I

### EL CONTRATO

- A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES
- B).- SU CLASIFICACION
- C).- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ
- D).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES
- E).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO

## CAPITULO II

### EL CONTRATO PREPARATORIO

- A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES
- B).- SU NATURALEZA JURIDICA
- C).- SU DISTINCION CON OTRAS FIGURAS JURIDICOS
- D).- SUS CARACTERISTICAS
- E).- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ
- F).- SUS FORMALIDADES
- G).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES
- H).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO

## CAPITULO III

### LA PROMESA DE COMPRAVENTA

- A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES
- B).- SUS CARACTERISTICAS.
- C).- SU DISTINCION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS.
- D).- SUS ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ.
- E).- SUS FORMALIDADES.
- F).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES.
- G).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO.

## CAPITULO IV

### EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y EL DEFINITIVO DE COMPRAVENTA.- SU COMPARACION.

- A).- SUS SEMEJANZAS
- B).- SUS DIFERENCIAS.

## CAPITULO V

### LA INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS

- A).- LA TEORIA DE LA VOLUNTAD INTERNA
- B).- LA TEORIA DE LA DECLARACION
- C).- LA TESIS DE NUESTRO CODIGO.

## CAPITULO VI

POR QUE EN EL CASO ESPECIAL DE QUE SE TRATA, LOS MAL LLAMADOS CONTRATOS DE PROMESA SON EN REALIDAD CON — TRATOS DEFINITIVOS.

CONCLUSIONES.-

BIBLIOGRAFIA.-

## C A P I T U L O    I

### EL CONTRATO.

- A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES
- B).- SU CLASIFICACION
- C).- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ
- D).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES
- E).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO

## CAPITULO I

### EL CONTRATO

- A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES
- B).- SU CLASIFICACION
- C).- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ
- D).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES
- E).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO

#### A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES.

Siguiendo a la doctrina, los tratadistas del contrato lo han denominado de diferentes maneras, así por ejemplo: ha sido llamado acuerdo, otras veces pacto, convención, convenio, negocio jurídico, etc.

En el Derecho Romano, ya era conocido el contrato en las instituciones de Cayo y Justiniano, pero éstos no dieron una definición de contrato. Sin embargo si dieron una definición de lo que se entendía por convenio.

Para los romanos el contrato era el convenio que revestía cierta formalidad ya sea verbal o literal.

La forma verbal en los contratos romanos fue la usual. Esta forma se manifestó principalmente en la stipulatio, que era un negocio obligatorio por medio del cual se prometía una prestación. La stipulatio se utilizó con eficacia en el campo de los derechos reales.

La definición que de contrato nos da el diccionario de la Lengua Española es la de "Pacto o Convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas." (1)

Savigny por otra parte, nos dice que el contrato " Es el concierto de dos o más voluntades sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus relaciones jurídicas". Esta definición es muy parecida a la que da el Código Civil Argentino que en su art. 1137 nos dice que: -- "Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos". (2)

Luis Muñoz define al contrato como: " El negocio Jurídico Bilateral, y patrimonial Inter Vivos" Este tratadista repudia la definición de "...acuerdo de voluntades.."

---

(1) Diccionario de la Lengua Española. IX Edición. Editorial Espasa - Calpe, S. A. Madrid. 1970. Pág. 355.

(2) Guillermo Cabanellas. Diccionario de Derecho Usual. Tomo I. Editorial de Palma, S.A. Buenos Aires, Arg. 1953.- -- Págs. 497 y 498.

que da el legislador Mexicano en el Código Civil porque dice que el contrato no nace de un acuerdo, sino del consentimiento de las partes y, agrega que: "En el negocio normativo, -- mal llamado acuerdo, las partes quieren paralelamente, como resultado, la creación de normas, de suerte que no puede -- apreciarse la existencia, al menos inicial, de intereses -- opuestos o contrapuestos privados como acaece en el contrato". (3).

Por su parte, el tratadista de Derecho Civil -- Rafael Rojina Villegas nos dice que: "El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para -- crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales; por lo tanto el convenio tiene -- dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos y otra negativa: modificarlos o extinguirlos, preferimos decir derechos reales y personales y no derechos patrimoniales, en virtud de que pueden existir derechos personales de caracter extrapatrimonial.

Dentro de la terminología Jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: Al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir dere --

---

(3) Luis Muñoz. Teoría General del Contrato. Cárdenas, Editor y Distribuidor. México. 1973. Págs. 1 a 4.

-chos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir — esos derechos y obligaciones. El convenio, latosensu, comprende ambas funciones..." (4)

Por su parte, el maestro Leopoldo Aguilar Carvajal nos dice que para llegar a una definición de contrato es necesario delimitar su esfera. Así, nos dice que debemos partir del concepto general de acto jurídico el que dice que: "Es toda declaración de voluntad emitida con la finalidad de que produzca consecuencia de derechos y sólo las producirá — cuando esa declaración quepa dentro del ámbito permitido por la ley. Como se aprecia, esas, esas consecuencias de derecho serán la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones.

El acto jurídico con su amplitud de contenido, comprende todas las especies de actos jurídicos, entre ellas el acto unilateral, el contrato y el convenio, y como consecuencia, estas serán las especies y aquél será el género.

La voluntad unilateral como fuente de obligaciones y derechos ha sido suficientemente estudiada en cursos anteriores, tanto a propósito del testamento como en la teoría de las obligaciones; pero para nuestro estudio es fácil distinguirla, ya que se trata de una sola voluntad y en-

---

(4) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Editorial Porrúa, S.A. México. 1973. Pág. 7.

cambio el contrato y el convenio presuponen forzosamente dos o más voluntades que concurren al acto.

Tanto en el convenio como en el contrato, existe el consenso de dos o más voluntades, por lo cual es necesario distinguirlos entre sí ". (5)

Como se ha puesto en claro, la diferencia que existe entre el convenio y el contrato es que el primero es el género y el segundo la especie.

El Código Civil Español, en su art. 1254 nos dice que " El contrato existe desde que una o varias personas consientan en obligarse respecto de otra, y otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio". (6)

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal de 1884 nos decía en su art. 1272 que: "Contrato es un convenio por el que dos o más personas transfieren algún derecho o contraen alguna obligación. "Este art. procedía del 641- del Código Portugués redactado así:

---

(5) Leopoldo Aguilar Carvajal. Contratos Civiles. Editorial-Hagtam.- México, 1964. Págs 9 y 10.

(6) Guillermo Cabanellas. Obra citada. Pág. 498.

"Contrato es el acuerdo en cuya virtud dos o más personas transfieren entre sí algún derecho o se sujetan a algunas obligaciones". Este último coincide con el art. — 1101 del Código Napoleón según el cual. "El contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras a dar, a hacer o no hacer alguna cosa". — (7)

Tanto el legislador del Código Napoleón como el legislador mexicano del Código de 1884 omitieron dar una definición de lo que se consideraba como "convenio".

El legislador del Código Civil para el Distrito Federal de 1928 introdujo el art. 1792 que a la letra dice: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones" y el art. — 1793 nos dice que: " Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

## B) SU CLASIFICACION

"Las clasificaciones de los contratos no responden únicamente a una indudable exigencia teórica, si-no también a un indudable valor práctico, ya que existen normas de aplicación particular a determinadas categorías de contratos y no a otras". (8)

---

(7) Manuel Borja Soriano. Teoría General de las Obligaciones. Tomo I Editorial Porrúa, S.A. México 1968. Pág. 130.

(8) Rafael de Pina. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. III. Editorial Porrúa, S.A. México 1960. Pág. 304.

Siguiendo los diversos criterios de los más destacados tratadistas de nuestra materia, así como el criterio que adopta el legislador del Código Civil para el Distrito Federal de 1928, los contratos pueden clasificarse en : - unilaterales y bilaterales; onerosos y gratuitos; conmutativos y aleatorios; reales y consensuales; formales y consensuales; preparatorios, principales y accesorios; instantáneos y de tracto sucesivo; de efecto inmediato y efecto diferido; nominados e innominados y mixtos.

"La clasificación romana de los contratos en contratos de buena fe y contratos de estricto derecho no puede actualmente ser aceptada, porque en nuestro sistema jurídico la buena fe es una exigencia rigurosa en el campo contractual de la que no se debe prescindir en caso alguno".(9)

Contrato unilateral y bilateral.- "El contrato unilateral es un acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones para una parte y derechos para la otra. El contrato bilateral es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes". (10)

El Código Civil para el Distrito Federal de 1928, en sus arts. 1835 y 1836 nos dice que: "El contrato es

---

(9) Idem.

(10) Rafael Rojina Villegas. Obra citada. Pág. 9.

unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.- El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

**Contratos onerosos y gratuitos.-** Son onerosos los contratos en los cuales se estipulan gravámenes y provechos recíprocos. Son gratuitos los contratos en los que una parte recibe los beneficios y la otra los gravámenes. (Nuestro Código de "28" los define en su, art. 1837).

**Contratos conmutativos y aleatorios.-** Los contratos conmutativos son aquellos en los que los provechos y los gravámenes son ciertos y conocidos desde su celebración. (art.1837 del Código Civil para el Distrito Federal de "28").

Son aleatorios por lo contrario, aquellos contratos en los que la prestación debida depende de un acontecimiento futuro e incierto (condición) que hace que no se puedan evaluar la pérdida ni la ganancia si no hasta que se realice dicho acontecimiento. (art. 1838 del Código Civil de "28")

**Contratos reales y consensuales.-** Los contratos reales son aquellos en los que para su perfeccionamiento

requiere de la entrega de la cosa. (arts. 2856 y 2858: "La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. Para que se tenga constituida la prenda deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente").

Los contratos consensuales por el contrario, son aquellos que se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y no se necesita en ellos la entrega de la cosa. (art. 1796.- "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley...").

**Contratos formales y consensuales.-** Los contratos formales son aquellos que requieren una forma escrita para su validez. Si no se le da esa forma, cualquiera de las partes puede pedir su nulidad. Pero puede ser susceptible de ratificación expresa o tácita. (art. 1833.- "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma").

Por el contrario, los contratos consensuales - no necesitan de una forma para su validez ya que se perfeccionan por el mero consentimiento, expresado verbal o tácitamente. (art. 1803 del Código Civil para el Distrito Federal de 1928).

Los contratos solemnes son aquellos en los que la forma es un elemento esencial, ya que si falta la forma - el contrato no existe.

Contratos preparatorios, principales y accesorios.- Los contratos preparatorios son aquellos cuya función es preparar la celebridad de un contrato definitivo. (Art. - 2243.- "Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro").

Los contratos principales son aquellos que - existen por sí mismos sin dependencia de otros. Ejemplo: la compraventa.

Por el contrario, los contratos accesorios llamados también de garantía son aquellas que siguen la suerte de los contratos principales, de tal suerte que si éste último es nulo o inexistente, el accesorio también lo será. (Art. 2794.- " La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si ésta no lo hace").

**Contratos instantáneos, y de tracto sucesivo.**

El contrato es de cumplimiento instantáneo cuando la realización de las prestaciones que incumben a cada parte se lleva a cabo en un instante dado, en la época escogida por los contratantes.

Es de cumplimiento sucesivo, el contrato en el cual la realización de las prestaciones que incumben a cada parte se llevan a cabo parcialmente en intervalos de tiempo convenido hasta la total liquidación de las mismas.- (art. 2310.- "La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos...").

**Contratos de efecto inmediato y efecto diferido.-** "Los contratos de efecto inmediato son aquellos que quedan realizados en el momento mismo de su perfección.

A contrario sensu, los contratos de efectos diferidos. Son aquellos que tienen una realización posterior.

**Contratos nominados, innominados y mixtos.-** Nominados son los contratos que tienen en el Código Civil o fuera de él un nombre particular y una denominación propia.

A contrario sensu, los innominados son contratos que no se les conoce con un nombre determinado dentro de nuestra legislación, ni designación particular que los distinga de los demás.

Los contratos mixtos son definidos como aquellos que son en parte nominados y en parte innominados.

C) ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ  
ELEMENTOS ESENCIALES.

Ya se dijo con anterioridad que: "El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones....".(11)

Del análisis de esta definición se desprenden los elementos esenciales que todo contrato tiene los cuales son:

I.- El consentimiento y,

II.- El objeto.

I.- El consentimiento.- "Es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior, o en forma más amplia, que sirve para el contrato y el convenio, es el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior." (12)

---

(11) Rafael Rojina Villegas. Obra citada. Pág. 7.

(12) Ernesto Gutiérrez, Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica. Puebla. Pue. México. Págs. 180 y 181.

Elementos del consentimiento:

- 1.- La propuesta, oferta o policitud
- 2.- La aceptación.

1.- La propuesta, oferta o policitud.- "Es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, tácita o expresa, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el proponente, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad." - (13)

2.- La aceptación.- "Como se anotó, el consentimiento no se forma sólo con la policitud, si no que precisa de una aceptación y ella es:

Una declaración unilateral de voluntad mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta u oferta, o bien con mayor amplitud puede decirse que la aceptación, es una declaración unilateral de voluntad expresa o tácita, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y que se reduce a un "si" .(14)

---

(13) Ernesto Gutiérrez. Obra citada. Pág. 182.

(14) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 186.

Formación del consentimiento.- "Una vez que se externa una propuesta y la misma se acepta lisa y llanamente al encontrarse los dos elementos se integra el consentimiento, el cual ya se definió como el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la creación o trasmisión de efectos de derecho, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior". (15)

#### Perfeccionamiento del consentimiento:

- a).- Entre presentes sin plazo.
- b).- Entre presentes con plazo.
- c).- Entre no presentes sin plazo.
- d).- Entre no presentes con plazo.

a).- Perfeccionamiento del consentimiento entre presentes, sin plazo.- Esta hipótesis se realiza cuando estando presentes las partes, el policitante hace la oferta y la otra parte la acepta, perfeccionándose así el consentimiento.

b).- Perfeccionamiento del consentimiento entre presentes, con plazo.- Si están presentes el oferente y el aceptante, el consentimiento se perfecciona en el momento en que se venza el plazo y es aceptada la propuesta.

---

(15) Ernesto Gutiérrez y Gonzáles. Obra citada. Pág. 191.

c).- Perfeccionamiento del consentimiento en -  
tre no presentes, sin plazo.- A este respecto, el artículo -  
1806 nos dice que: "Cuando la oferta se haga sin fijación de  
plazo a una persona no presenta, el autor de la oferta queda  
rá ligada durante tres días, además del tiempo necesario pa-  
ra la ida y vuelta regular del correo público, según las dis-  
tancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones".-  
De este precepto se desprende que el consentimiento se per-  
fecciona en el momento en que el oferente recibe la acepta-  
ción dentro del tiempo señalado.

d).- Perfeccionamiento del consentimiento en -  
tre no presentes, con plazo.- Este caso lo prevé el Código -  
Civil Vigente en el art. 1804- que nos dice: "Toda persona -  
que propone a otra la celebración de un contrato fijándole -  
un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la -  
expiración del plazo.

II.- El objeto.- "El término objeto tiene tres  
significados a propósito de la materia contractual:

1.- Es objeto el crear o transmitir derechos y-  
obligaciones. Este es el objeto directo del contrato, o sea-  
que éste tiene por objeto inmediato el crear o transferir --  
derechos u obligaciones.

2.- Es objeto también la meta que persigue la obligación que con el contrato se crea; esto es la conducta del deudor que consiste en dar, hacer o no hacer.

La obligación tiene por objeto una conducta — del deudor, que puede revestir tres formas diversas; dar, — hacer o no hacer. Y esto que es objeto único de la obligación, se considera también como un objeto mediato o indirecto del contrato.

3.- Es objeto finalmente, la cosa misma".(16)

Nuestro Código Civil vigente, se refiere al objeto indirecto del contrato en su art. 1824, al decirnos que: " Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar.

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

I.- Estudio de la cosa que el obligado debe — dar. El mismo ordenamiento civil en su art. 1825 nos dice — que: "La cosa objeto del contrato debe: "1º existir en la — naturaleza; 2º. ser determinada o determinable en cuanto a — su especie; 3º. estar en el comercio.

---

(16) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 6.

1o.- Existir en la naturaleza.- La cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza. Si no se presenta este supuesto, no hay objeto posible.

2o.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.- Al momento en que se hace una propuesta, el oferente debe especificar con exactitud cuál será el objeto del contrato.

3o.- Estar en el comercio.- La cosa objeto del contrato debe estar dentro del comercio. Estan dentro del comercio todas aquellas cosas que pueden ser poseídas por cualquier persona en particular.

A contrario sensu: "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley". (art. 748 del Código Civil vigente).

El art. 749 del mismo ordenamiento determina: "Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular". Un ejemplo de las primeras es el aire, de las segundas los bienes que señala la ley como de dominio del poder público.

II.- Estudio del hecho que el obligado debe hacer o no hacer.- El Código Civil de 1928, en su art. 1827-preceptua: "El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

I.- Posible;

II.- Lícito.

1.- El hecho positivo o negativo, debe ser posible.- Es posible el hecho que puede existir por ser compatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica.

El Código Civil vigente en su art. 1828 determina: "Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlos necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización".

El artículo 1829 del mismo ordenamiento nos dice que: "No se considerará imposible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona".

2.- El hecho positivo o negativo debe ser lícito.- Es lícito el hecho que no es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

A contrario sensu, "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres". (art. 1830 del C.C.V.).

### III.- LA FORMA COMO ELEMENTO DE EXISTENCIA - - EVENTUAL DEL CONTRATO.

" los contratos ya se dijo, requieren siempre de dos elementos de existencia - consentimiento y objeto, — pero de manera eventual la ley en algunos contratos establece un elemento más: La solemnidad.

La solemnidad es los elementos de carácter exterior, sensible, que rodean o cubren a la voluntad de los — que contratan, y cuya ausencia, por ministerio de ley, implica la inexistencia del acto". (17)

Como ejemplo de contrato donde se exige la forma solemne se cita el matrimonio en el que para que el acto-exista es necesario que las partes comparezcan ante el Juez-del Registro Civil. Sin ese requisito el matrimonio es- - — inexistente. Gutiérrez y González insiste en que el legislador agregue una tercera fracción en el art. 1794 donde se incluya la solemnidad como elemento de existencia eventual del contrato.

---

(17) Ernesto Gutiérrez y Gutiérrez y González. Obra citada.-  
Pág. 211.

A mi manera de ver, la opinión del ilustre -- maestro es acertada, porque la misma ley exige ese requisito.

**Inexistencia del contrato.**— La falta de cual -- quiera de los elementos esenciales, trae como consecuencia -- la inexistencia del acto jurídico bilateral.

A este respecto se refiere el Código Civil Vi-- gente en su art. 2224 que determina: "El acto jurídico -- -- -- inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que -- pueda ser materia de él no producirá efecto legal. No es sus ceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su existencia puede invocarse por todo interesado".

**ELEMENTOS DE VALIDEZ.**— Estos elementos llama -- dos también por la doctrina requisitos de validez, o supues to del consentimiento, tienen como características dar vali dez al acto jurídico bilateral que ha nacido, haciéndolo pro ducir sus efectos normales.

Son elementos de validez del contrato:

- I.— La capacidad de las partes.
- II.— El consentimiento libre de vicios.
- III.— Que el objeto, motivo o fin sea lícito.
- IV.— Que el consentimiento se manifieste en forma que la ley establece.

El Código Civil vigente en su art. 1795 - de -  
termina: "El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
- II.- Por vicios del consentimiento.
- III.- Porque su objeto, o su motivo, o fin, -- sea ilícito.
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestando en la forma que la ley establece".

I.- La capacidad de las partes.- La capacidad de las partes puede definirse como la aptitud jurídica que tiene una persona física o moral para ser sujeto de derechos y obligaciones y poderlos ejercitar.

De esta definición se desprenden dos clases de capacidades:

1.- La capacidad de goce.- Que es la aptitud que tiene una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones.

2.- La capacidad de ejercicio.- Que es la aptitud que tiene una persona para ejercitar sus derechos y cumplir con sus obligaciones.

Como regla general, todas las personas tienen capacidad jurídica para ser sujetos de derechos y obligaciones y poderlos ejercer.

El Código Civil vigente es su art. 1798 determina:

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley". Y el art. 1800 del mismo ordenamiento preceptúa: "El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado".

Como excepciones a la regla de la capacidad — tenemos las siguientes:

"Art. 2274.- Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes — raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias".

Art. 2275.- Los consortes no pueden comprar bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- I.- Los tutores y curadores.
- II.- Los mandatarios.
- III.- Los ejecutores testamentarios y los que fueron nombrados en caso de intestado.
- IV.- Los representantes nombrados por el testador o por los herederos.
- V.- Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia.
- VI.- Los empleados públicos".

II.- El consentimiento libre de vicios. "Se pueden entender por vicio, la realización incompleta de cualquiera de los elementos de esencia de una institución. En efecto, cuando un elemento de existencia se realiza o presenta de manera imperfecta, esta viciado" (18)

Nuestro Código Civil vigente en su art. 1812 - determina: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por vilencia, o sorprendido por dolo".

---

(18) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 241

Ernesto Gutiérrez y González en su obra titulada "Derecho de las Obligaciones", nos dice: "Considero, -- que los únicos vicios de la voluntad son:

I.- El error.

II.- La violencia o intimidación.

III.- La lesión.

Y como formas especiales de inducir al error:

A.- Dolo.

B.- Mala fe". (19)

I.- El error.- "El error es una creencia sobre algo del mundo exterior, que está en discrepancia con la realidad, o bién es una falsa o incompleta consideración de la realidad". (20)

Los arts. 1813 y 1814 nos hablan de tres tipos de errores: el error de derechos, de hecho y de cálculo. Los dos primeros invalidan el contrato cuando recaen sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los contratantes si se declara ese motivo en el momento de la celebración del acto jurídico bilaterla, el último sólo da lugar a que se rectifique.

---

(19) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 242.

(20) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 243.

II.- La violencia o intimidación.- El Código Civil de 1884 llamaba a la violencia "intimidación".

El art. 1819 del Código Civil de 1928, la define de la siguiente manera; "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su conyúge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

III.- La lesión.- Dice el Lic. Ernesto Gutiérrez y González que: "La lesión es el vicio de la voluntad de una de las partes, originada por su ignorancia, inexperiencia o extrema necesidad en un contrato comutativo. (21).

Nuestro Código Civil vigente en su art. 17, — nos dice: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que el por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación.

El derecho concedido en este art. dura un año".

De este precepto y el art. 2230 del mismo ordenamiento, resulta una antinomia jurídica, porque el art. 2230 preceptúa: "La Nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión,..."

El art. 2230 es el precepto aplicable, en el caso de presentarse la lesión, pues ésta es un vicio del consentimiento.

#### IV.- Formas de inducir a error:

A.- Dolo.- El art. 1815 del Código Civil de "28", determina: "Se entiende por dolo en los contratos cualquier sugestión o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes..."

B.- Mala fe.- El mismo art. 1815 continúa diciendo ... Y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido."

III.- Que el objeto, motivo o fin sea lícito.- La licitud en el objeto se refiere al hecho positivo o negativo, que es objeto del contrato. (art. 1827 del C.C.V.). Pero también se refiere al fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan (art. 1831).

Se puede decir entonces, que el hecho positivo o negativo, objeto del contrato y, el fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes son lícitos cuando no son contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres. (arts. 1830 y 1831 del C.C.V.).

IV.- Que el consentimiento se manifieste en la forma que la ley establece.-"... En el Derecho Civil, y dentro de éste, en el contrato, se puede entender como la manera en que debe externarse o plasmarse la voluntad de los que contratan, conforme, lo disponga o permita la ley.

**Formas en que puede externarse la voluntad.**

La voluntad de las partes contratantes se pueden externar de tres formas:

- a).- Expresa
- b).- Tácita
- c).- Por el silencio.

a).- Forma expresa.- Resulta cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos.

b).- Forma tácita.- Se presenta cuando la voluntad resulta de hechos o de actos que la presupongan o autoricen a presuponerla.

c).- Silencio.- Surte efecto de "forma" cuando la ley confiere a la abstención total de manifestación de voluntad, efectos para la integración del consentimiento".(22)

A los casos de los incisos A y B se refiere el art. 1803 que preceptúa: " El consentimiento puede ser expreso o tácito".

Nulidad del contrato por falta de alguno de — sus elementos de validez.- El Código Civil vigente en su art. 2228 expresa que: "La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de — los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo"

#### D).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES.

I.- EN QUE CONSISTEN LAS OBLIGACIONES DE LOS — CONTRATANTES.- Las obligaciones como vimos al estudiar el objeto del contrato, pueden consistir en dar, hacer o no hacer.

---

(22) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág.216.

A este respecto se refiere el Código Civil Vigente en el Distrito, en sus preceptos siguientes:

"Art. 2011.- La prestación de cosa puede consistir:

I.- En la traslación de dominio de cosa cierta.

II.- En las enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta.

III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida."

"ART. 2027.= Si el obligado a prestar un hecho no lo hiciere, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de aquel se ejecute por otro, cuando la substitución sea posible."

"ART. 2028.= El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa..."

1.- Las obligaciones en los contratos Unilaterales.

2.- Las obligaciones en los contratos Bilaterales.

1.- Las obligaciones en los contratos Unilaterales. Como ya se dijo, en el inciso "B"), relativo a la clasificación de los contratos; en los contratos unilaterales sólo existe obligación para una parte y beneficios para la otra.

2.- Las obligaciones en los contratos bilaterales.- Ya también se mencionó en la clasificación de los contratos, que en el bilateral, ambas partes son acreedores y deudores recíprocos, por lo que las obligaciones son también bilaterales.

II.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.- Nuestro Código Civil de 1928 en su Art. 2062 nos dice que "pago o cumplimiento es la entrega de las cosas o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido".

Ernesto Gutiérrez y González nos dice que: - - "Precisamente el efecto normal de toda obligación inicial, - de no hacerse el pago, si no ante una nueva situación jurídica derivada del hecho ilícito de no cumplir.

El efecto único de la obligación, es que el - deudor la cumpla, inclusive sin necesidad de que el acreedor exija su ejecución, y a la cual tiene derecho.

" La forma de cumplir una obligación, es pues-pagándola o cumpliéndola, por eso se dice que pago es término sinónimo de cumplimiento". (23)

" La obligación se paga cumpliéndola, y por lo mismo si el objeto de la obligación consiste en dar una cosa, se pagará dando la cosa; si es el objeto una prestación de -hacer, se paga haciendo, y por último, si el objeto es de no hacer, se cumple no haciendo". (24)

El Código Civil de 1884 consideraba el pago como una forma de extinguir las obligaciones. Es criticable esta consideración, en virtud de que la extinción de las obligaciones es efecto del pago o cumplimiento.

En el cumplimiento o pago se presentan los supuestos siguientes:

- 1o.- Qué debe pagarse
- 2o.- Cómo debe hacerse el pago
- 3o.- Lugar donde debe hacerse el pago
- 4o.- Tiempo de hacer el pago.
- 5o.- Gastos causados para hacer el pago

---

(23) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 606.

(24) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 608.

- 6o.- Imputación del pago
- 7o.- Quién puede hacer el pago
- 8o.- A quién debe hacerse el pago
- 9o.- Presunción de haber pagado
- 10o.- Con qué debe pagarse
- 11o.- Oferta y consignación del pago

1o.- Qué debe pagarse.- Debe pagarse el objeto mismo de la obligación que consiste en dar, hacer o no hacer. (art. 2011, 2027, y 2028 del C.C.V.)

2o.- Cómo debe hacerse el pago.- "El pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley". (Art. 2078 del C.C.V.)

3o.- Lugar donde debe hacerse el pago.- "por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieron otra cosa, o que lo contrario se desprende de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos" (art. 2082 del C.C.V.).

40.- Tiempo de hacer el pago.- " El pago se -  
hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuado aque-  
llos casos en que la ley permita o prevenga expresamente - -  
otra cosa.

Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacer  
se el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el --  
acreedor exigirlo sino despues de los treinta días siguien -  
tes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en-  
lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Trá -  
tandose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse --  
cuando lo exija el acreedor, siempre, que haya transcurrido--  
el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación".-  
(arts. 2079, y 2080 del C.C.V. )

50.- Gastos causados para hacer el pago.- "Los  
gastos de entrega serán de cuenta del deudor, si no se hubier  
ré estipulado otra cosa" (Art. 2086 del C.C.V.)

60.- Inputación del pago.- "Imputar significa-  
señalar la aplicación o inversión de una cantidad, sea al en -  
tregarla, sea al tomar razón de ella en cuenta". (25)

a).- Imputación voluntaria.

" Es la que hace el deudor en el momento --  
mismo de verificar el pago declarando a su acreedor a cual -  
deuda se aplica el pago" (26)

(25) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 614.

(26) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 615.

A este respecto se refiere el Código Civil Vigente en su art. 2092, que preceptúa: " El que tuviere contra sí varias deudas en favor de un solo acreedor, podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cual de ellas quiere que éste se aplique".

b).- Imputación legal.

Es la que establece la ley en defecto de declaración expresa del deudor, en el momento en que ésta — hace un pago...." (27)

A este caso se refiere el art. 2093 que determina: " Si el deudor no hiciere la referida declaración, se entenderá hecho el pago por cuenta de la deuda que le fuere más onerosa entre las vencidas. En igualdad de circunstancias, se aplicará a la más antigua, y siendo todas ellas a prorrata".

7o.- Quién puede hacer el pago.- "El pago puede ser hecho por el mismo deudor, por sus representantes o por cualquiera otra persona que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación.

Puede también hacerse por un tercero no interesado en el cumplimiento de la obligación que obre con consentimiento expreso o presunto del deudor.

---

(27) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 614.

Puede hacerse igualmente por un tercero igno -  
rándolo el deudor". (arts. 2065, 2066, 2067 y 2068 del C.C.V.)

8o.- A quién debe hacerse el pago.- "El pago -  
debe hacerse al mismo acreedor o a su representante legítimo".  
(art. 2073 del C.C.V.).

9o.- Presunción de haber pagado .- " El deudor  
que paga tiene derecho de exigir el documento que acredite -  
el pago y puede detener este mientras que no le sea entregado.  
La entrega del título hecho al deudor hace presumir el pago-  
de la deuda constante en aquél". (arts. 2088 y 2091 del C. C.  
V.)

10o.- Con qué debe pagarse.- El deudor debe pa-  
gar con cosa propia. " No es válido el pago hecho con cosa -  
ajena; pero si el pago se hubiere hecho con una cantidad de  
dinero u otra cosa fungible ajena, no habrá repetición con -  
tra el acreedor que la haya consumido de buena fe". (art.-  
2087 del C.C.V.)

11o.- Oferta y consignación del pago.- "Si el  
efecto normal de la obligación es que se cumpla, se compren-  
de que la ley confiera al deudor el derecho a que se le reci-  
ba el pago, - si esta cumple con los requisitos que ya se -  
han estudiado, y no sólo se le coloca en la posición de que-  
se le exija el cumplimiento.

Por lo mismo, en los casos que el acreedor no quiera recibir el pago; su derecho sea dudoso, no quiere - otorgar el recibo del pago, o hipótesis similares, el deudor puede hacer el ofrecimiento del pago y si no se le recibe en forma, puede consignar en los términos de ley..." (28)

El art. 2100 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos remite al Código de la Materia Adjetiva para seguir el procedimiento de la consignación del pago.

#### E).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO.

"El incumplimiento es la no satisfacción por - el deudor, de la prestación.

El incumplimiento de las obligaciones puede - ser voluntario e involuntario.

La mora, la culpa y el dolo es voluntario o - imputable al incumplimiento; el caso fortuito y la fuerza - mayor involuntario o no imputable" (29)

---

(28) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 627.

(29) Luis Muñoz. Obra citada. Pág. 109.

"De la mora.- La mora es el retraso culpable - en el cumplimiento de las obligaciones por parte del deudor- y el obstáculo al cumplimiento normal proveniente del acreedor". (30)

1o.- De la mora del deudor.- "El deudor que retarda el cumplimiento de una obligación en mora pero ésta no es un retardo cualquiera, sino oficialmente comprobado e inputable al deudor.

Los presupuestos de la mora del deudor son: retraso culpable en el cumplimiento de la obligación, que sólo puede darse en las obligaciones positivas la culpabilidad- - del deudor y la intimación o interpelación del acreedor salvo excepción legal.

Por la interpelación el acreedor manifiesta al deudor que debe cumplir inmediatamente la prestación, no estando dispuesto a esperar ese cumplimiento". (31)

2o.- De la mora del acreedor.- "La mora accipiendi es un obstáculo al cumplimiento de la prestación, - - opuesto por quien tiene interés en él.

---

(30) Loc. Cit.

(31) Luis Muñoz. Obra citada. Pág. 110.

Son presupuestos de la mora del acreedor el ofrecimiento incondicional y en debida forma de la prestación y la no aceptación injustificada por el acreedor.

El ofrecimiento para que sea válido debe ser puro y simple.

Los efectos de la mora del acreedor son: la necesidad del resarcimiento por el mismo de los daños y perjuicios que haya ocasionado al deudor, la compensación de la mora de éste, el traslado de las consecuencias de la pérdida o padecimiento fortuitos de la cosa, del deudor al acreedor y la liberación del deudor mediante el ofrecimiento y consignación..."(32)

De la culpa.- Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su art. 2025. determina: "Hay culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella".

" Si fueren varios los obligados a prestar la misma cosa, cada uno de ellos responderá, proporcionalmente, exceptuándose en los casos siguientes:

---

(32) Luis Muñoz. Obra citada. Págs. 110 y 111.

I.- Cuando cada uno de ellos se hubiere obligado solidariamente.

II.- Cuando la prestación consistiere en cosa cierta y determinada que se encuentra en poder de uno de ellos, o cuando dependa de hechos que sólo uno de los obligados pueda prestar.

III.- Cuando la obligación sea indivisible.

IV.- Cuando por contrato se ha determinado otra cosa". (Art. 2025 del C.C.V.)

Del dolo.- "Es el comportamiento o la conducta con ánimo de perjudicar, o con conciencia del daño que impide el cumplimiento normal de una obligación". (33)

El Art. 2106 del Código Civil vigente en el Distrito, nos dice que: "La responsabilidad procedente del dolo es exigible en todas las obligaciones. La renuncia de hacerla efectiva es nula".

Del caso fortuito y de la fuerza mayor. "Planioi considera que se debe emplear la expresión caso fortuito cuando se quiere designar el origen externo del obstáculo que ha impedido la ejecución de la obligación y que al

contrario se debe emplear la expresión fuerza mayor para indicar la naturaleza insuperable del obstáculo, y que ambas expresiones corresponden a dos ideas diferentes a propósito del mismo hecho.

Hay que advertir que cualquiera que sea el sentido en que se tomen las expresiones caso fortuito y fuerza mayor sus efectos jurídicos son los mismos, y, en consecuencia, no hay interés en hacer distinción entre ellas..."(34)

"Cuando el deudor se ve imposibilitado de cumplir su obligación por caso fortuito o fuerza mayor, según la máxima conocida que a lo imposible nadie está obligado, ese deudor queda liberado de su obligación..." (35)

Nuestro Código Civil vigente regula al caso fortuito en el artículo 2111.

LA RESPONSABILIDAD CIVIL.- "La responsabilidad civil consiste en la obligación que tiene una persona de indemnizar a otra los daños y perjuicios que se le han causado..."(36)

La responsabilidad extra-contractual.- "... Hemos visto que los hechos jurídicos... (a saber: el enriqueci-

---

(35) Manuel Borja Soriano. Obra citada. Pág. 110  
(36) Manuel Borja Soriano. Obra citada. Pág. 89.

miento ilegítimo, comprendiéndose en este el pago de lo in -  
 debido, la gestión de negocios, los hechos ilícitos y el - -  
 riesgo creado) producen la obligación de indemnizar daños y -  
 perjuicios. Todos estos son casos de responsabilidad extra--  
 contractual.

La responsabilidad contractual.- Ahora vamos a  
 estudiar esta responsabilidad, a la cual se refieren los pre -  
 ceptos siguientes. Código de 1884. (Art. 1458.- Son causas -  
 de responsabilidad civil I, la falta de cumplimiento de un -  
 contrato..."art. 1459 "El contratante que falta al cumpli- -  
 miento del contrato, sea en la sustancia, sea en el modo, se -  
 rá responsable de los daños y perjuicios que cause al otro -  
 contratante..." (37)

Nuestro Código Civil de "28" en su art. 2104 -  
 preceptúa: "El que estuviere obligado a prestar un hecho y -  
 dejaré de prestarlo o no lo prestaré conforme a lo convenido,  
 será responsable de los daños y perjuicios en los términos -  
 siguientes:

I.- Si la obligación fueré a plazo, comenzará -  
 la responsabilidad desde el vencimiento de éste.

II.- Si la obligación no dependiere de plazo,-  
 cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del art.  
 2080".

---

(37) Loc. Cit.

La parte final del art. 2080 nos dice que: --  
 "Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación".

El último párrafo del art. 2104 nos dice que:-  
 "El que contraviene una obligación de no hacer pagará daño - y perjuicios por el solo hecho de la contravención."

El art. 2105 dispone que: "En las obligaciones de dar que tengan plazo fijo, se observará lo dispuesto en - la fracción I del art. anterior.

Si no tuvieren plazo cierto, se aplicará lo --  
 prevenido en el art. 2080, parte primera".

La parte primera del art. 2080 nos dice que: -  
 "Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y - se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigir lo sino después de los treinta días siguientes a la interpe-  
 lación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos".

"De la indemnización y del resarcimiento. El -  
 acreedor en el caso de incumplimiento imputable, puede exi -  
 gir la prestación específica o, en forma equivalente. El --

cumplimiento específico consiste en lo exacto de la prestación.- El cumplimiento equivalente es subsidiario, consistiendo en la indemnización de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento imputable"..."

"La responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones, además de importar la devolución de la cosa o su precio, o la de entre ambos, en su caso, importará la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios.- (Art. 2107.)

Consecuencia del incumplimiento es también la aplicación de la cláusula penal, cuando ha sido pactada.

La indemnización de los daños y perjuicios -- consiste en el resarcimiento de los causados en el patrimonio de una persona por quien legalmente responde de ellos.

La obligación de resarcir no es de naturaleza penal, ni restaurado del orden jurídico; pero de indemnización del daño sufrido.

La indemnización puede ser compensatoria y moratoria: la compensatoria se debe al acreedor por incumplimiento de la obligación; la de moratoria es consecuencia del incumplimiento retardado.

El Código Civil vigente distingue entre daños y perjuicios.

Son daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación, y perjuicios la privación de cualquiera ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento (art. 2108 y 2109): pérdida experimentada por la persona que la sufre o daño emergente y perjuicio o lucro cesante". (38)

"Del daño moral .- La palabra daño comprende el de carácter moral.

El daño puede tener carácter patrimonial, moral o ambos a la vez.

La reparación del daño moral se encuentra consagrada en el Código Civil...

El art. 2116 establece que el precio de afectación o estimativo de la cosa destruida debe tenerse en cuenta para fijar el valor de la misma, cuando se pruebe que el responsable la destruye o deterioró con el objeto de lastimar la afectación del dueño". (39)

---

(38) Luis Muñoz. Obra citada. Págs. 112 y 113

(39) Luis Muñoz. Obra citada. Pág. 113.

"La responsabilidad civil puede ser regulada - por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la ley disponga expresamente otra cosa..."(Art. 2117 del C.C.V.)

Acciones que puede ejercitar el perjudicado en el incumplimiento de las obligaciones provenientes de la celebración de un contrato.- Además de exigir el resarcimiento de daños perjuicios, la parte perjudicada en un contrato, -- puede optar por ejercitar la acción de rescisión o la acción de cumplimiento (Art. 1949 del C.C.V.)

## CAPITULO II

### EL CONTRATO PREPARATORIO

A).- CONCEPTO Y DEFINICIONES

B).- SU NATURALEZA JURIDICA

C).- SU DISTINCION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS.

D).- SUS CARACTERISTICAS

E).- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ

F).- SUS FORMALIDADES

G).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES

H).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO

## CAPITULO II

## EL CONTRATO PREPARATORIO.

- A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES
- B).- SU NATURALEZA JURIDICA
- C).- SU DISTINCION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS.
- D).- SUS CARACTERISTICAS
- E).- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ
- F).- SUS FORMALIDADES
- G).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES
- H).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO

A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES.- Conceptos.- Tanto en la doctrina, como en la legislación y la jurisprudencia, el contrato preparatorio a recibido diversas denominaciones; de las cuales podemos citar las siguientes:

Precontrato, promesa de contrato, contrato preliminar, antecontrato, y pacto de contrahendo.

Nuestro Código Civil vigente en el Distrito Federal, en sus arts. 2244 y 2245 indistintamente lo denomina-promesa de contrato y contrato preliminar.

**Definiciones.-** Rafael de Pina, al referirse a la promesa de contrato, nos dice que: "Este contrato puede ser definido como aquel que está encaminado a la conclusión de otro (futuro) contrato entre las mismas partes". (40)

Rafaél Rojina Villegas nos dice que: "La promesa es un contrato por virtud del cual una parte o ambas se obligan dentro de cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado" (41)

Esta última definición es a mi juicio, una de las más completas definiciones que del contrato de promesa se han dado.

El Código Civil de 1884 no regulaba la promesa en general, sólo hacía mención a la promesa de compra-venta.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal de 1928, ya regula la promesa de contrato en general, en su parte referente a las diversas especies de contratos.

---

(40) Rafaél de Pina. Elementos de Derechos Civil Mexicano, - Volúmen III. Editorial Porrúa S.A., México. 1960. Pág.- 319.

(41) Rafaél Rojina Villegas. Obra citada. Pág. 26.

El art. 2243 de éste último ordenamiento nos dice que: "Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrarse un contrato futuro".

### B).- SU NATURALEZA JURIDICA

La promesa de contrato es un contrato autónomo desde el punto de vista jurídico, que se caracteriza porque engendra únicamente una obligación de hacer que consiste en celebrar el contrato definitivo.

### C).- SU DISTINCION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS.

Es necesario distinguir al contrato preliminar de otras figuras jurídicas.

Así tenemos que la promesa de contrato debe diferenciarse de:

- a).- La policitud u oferta.
- b).- La minuta reglamentada en el Código de 1884.
- c).- El contrato definitivo.
- d).- El contrato definitivo sujeto a condición suspensiva.
- e).- El contrato definitivo sujeto a término.

a).- La policitud u oferta.- Debe diferenciarse a la promesa de contrato con la policitud u oferta, ya que ésta es una declaración unilateral de voluntad que externa el oferente con el fin de obligarse y una vez que es aceptada la oferta, queda formado el consentimiento; que con el señalamiento del objeto queda integrado el contrato definitivo. En cambio en la promesa de contrato hay un acuerdo de voluntades (acto bilateral) que constituye el consentimiento, y un objeto plenamente identificado que consiste en la obligación de hacer el contrato definitivo en el plazo señalado.

b).- La minuta reglamentada en el Código de 1884.- La promesa de contrato debe distinguirse de la minuta establecida en los arts. 9 y 10 del Código de 1884 en que ésta última era un borrador que deberían firmar los contratantes previamente al otorgamiento de la escritura pública ante el notario.

La minuta tenía la ventaja de que por medio de ella se exigía el cumplimiento del otorgamiento de la escritura pública por una de las partes, y en caso de que alguna de las partes se negara a firmar el documento, el juez firmaba en su rebeldía con lo que quedaba constituido el contrato.

Era pues la minuta, un contrato definitivo al-

cual le faltaba la formalidad de elevarse a escritura pública para ser válida. En cambio la promesa puede llenar el requisito formal mediante escrito privado, sin que esto afecte su validez. ( Art. 2246 del C.C.V.)

c).- El contrato definitivo.- Es necesario distinguir a la promesa de contrato con el contrato definitivo en virtud de que este último puede engendrar obligaciones de diversa naturaleza que pueden consistir en dar, hacer o no - hacer. En cambio la promesa es un contrato que engendra una obligación de hacer.

Los Tribunales Judiciales Federales han dictado ejecutorias diferenciando al contrato preliminar del contrato definitivo. Así tenemos el siguiente ejemplo:

"PROMESA DE CONTRATO.- Debe distinguirse entre el contrato que se celebra en la promesa y por el cual ambas partes o una de ellas se obligan a celebrar dentro de un plazo definitivo, un contrato determinado, y la operación definitiva que habrá de celebrarse en el futuro y dentro del plazo prefijado, pues ésta constituye un contrato independiente, tanto en lo que se refiere al consentimiento como al objeto-como elementos esenciales...El hecho de que en la promesa se fije un plazo para celebrar la operación definitiva, sólo - origina una obligación de hacer consistente en la celebración del contrato prometido..."(42)

---

(42) Semanario Judicial de la Federación.- Ejecutorias de la Tercera Sala. Sexta época. Cuarta Parte. Volúmenes: I - al CVIII. Pág. 151.

d).- El contrato definitivo sujeto a condición suspensiva. También es preciso distinguir a la promesa de — contrato preliminar del contrato definitivo sujeto a condición suspensiva, ya que en éste último caso no nace la obligación de (dar, hacer o no hacer) sino hasta que se cumpla — el acontecimiento futuro e incierto. Por tanto si no se cumple este acontecimiento el contrato es inexistente. En cambio la promesa de contrato o contrato preliminar difiere del definitivo sujeto a condición, en que la promesa está por — disposición de la ley, sujeto a un plazo cierto, al vencimiento del cual debe celebrarse el contrato definitivo que — se haya pactado.

e).- El contrato definitivo sujeto a término.- Hay que distinguir por último, a la promesa de contrato con el contrato definitivo sujeto a término ya que en éste último caso, el término sirve para que el contrato ya celebrado surta sus efectos al llegar el acontecimiento futuro y cierto. En cambio el plazo que se señala en la promesa de contrato es con el único fin de que se celebre el contrato definitivo que es el objeto de la promesa.

#### d).- SUS CARACTERISTICAS.

Tomando como base sus características, el — — Contrato de promesa es:

a).- Unilateral o Bilateral

- b).- Instantaneo
- c).- Formal
- d).- Conmutativo.

a).- Unilateral o Bilateral.- La promesa de contrato es unilateral cuando sólo engendra obligaciones para uno de los contratantes y derechos para el otro. Uno es el promitente y el otro el beneficiario.

La promesa de contrato es bilateral, cuando engendra obligaciones y derechos recíprocos para las partes. - Ambas partes se comprometen a celebrar el contrato definitivo en el plazo señalado.

b).- Instantáneo.- Porque desde que se celebra la promesa nacen las obligaciones de hacer consistentes en celebrar el contrato definitivo.

c).- Formal.- La promesa de contrato es formal porque la ley expresamente exige que se le de la forma escrita para que pueda ser válida. La falta de este requisito origina la nulidad relativa del contrato (Art. 2228 del C.C.V.).

d).- **Commutativo.**- La promesa de contrato es un contrato comutativo en virtud de que las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde el momento de la celebración (Art. 1838 del C.C.V. )

### E).- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ

Los elementos esenciales y de validez de la promesa de contrato son los comunes a todo contrato.

**ELEMENTOS ESENCIALES.**- Los elementos esenciales o de existencia que la promesa de contrato debe contener son:

- 1.- El consentimiento y,
- 2.- El objeto.

1.- **El consentimiento.**- Como ya se dijo es el acuerdo de voluntades entre las partes. En el caso particular de la promesa de contrato, si esta es unilateral el consentimiento se forma entre el promitente y el beneficiario; si la promesa es bilateral, el consentimiento se forma entre los promitentes.

2.- **El objeto.**- Como ya se dijo con anterioridad, el objeto de todo contrato puede ser directo o indirecto.

En el contrato preliminar el objeto directo - consiste en la creación de derechos y obligaciones de hacer.

El objeto indirecto de la promesa es el objeto directo de la obligación que consiste en hacer el contrato - prometido en el término fijado. (Art. 2245 del C.C.V.)

**ELEMENTOS DE VALIDEZ.**- Estos elementos comunes a todo contrato como ya sabemos son:

- 1.- La capacidad de las partes.
- 2.- El consentimiento libre de vicios.
- 3.- La licitud en el objeto, motivo o fin, y
- 4.- El consentimiento manifestado en la forma que la ley establece.

1.- La capacidad de las partes.- Al estudiar - los elementos del contrato en general, vimos que la capacidad es requisito indispensable para la validez del contrato - y que la falta de este elemento, origina la nulidad relativa del contrato. Por eso en la promesa la capacidad debe estar implícita en las partes. (art. 2228 del C.C.V.)

2.- El consentimiento libre de vicios.- El consentimiento en la promesa, debe estar libre de vicios como - son:

el error, la violencia o intimidación, la lesión, ya que si estos existen, el contrato es nulo (art.2228 del C.C.V.)

3.- La licitud en el objeto, motivo o fin. El objeto del contrato de promesa que es un hecho, consistente en la celebración del contrato futuro, debe ser lícito porque no debe ir en contra de las leyes de orden público o las buenas costumbres. Tampoco el fin que persiguen las partes en el contrato debe ir contra las leyes de orden público o las buenas costumbres. (Arts. 1830 y 1831 del C.C.V.)

4.- El consentimiento manifestado en la forma que la ley establece.- El contrato de promesa es de naturaleza formal, ya que la ley expresamente le atribuye ese carácter; por lo cual, la falta de forma escrita origina su nulidad. (art. 2228 del C.C.V.)

**ELEMENTOS DE VALIDEZ ESPECIFICOS.**- Además de contener los elementos de validez de todo contrato; la promesa debe contener los elementos de validez específicos que la ley le exige. Así, el art. 2246 del Código Civil vigente en el Distrito Federal ordena que: "Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo".

Del precepto citado se desprende, que para que la promesa de contrato sea válida debe contener los elementos siguientes:

- 1.- Constar por escrito.
- 2.- Contener los elementos característicos del contrato definitivo.
- 3.- Limitarse a cierto tiempo.

1.- Constar por escrito.- El contrato preliminar como sabemos, es de naturaleza formal, pues la misma ley le asigna ese carácter. Por eso, la falta de este elemento origina su nulidad.

2.- Contener los elementos característicos del contrato definitivo.- A este respecto el insigne jurista -- Rafael Rojina Villegas nos dice que: "Este requisito (o sea, fijar los elementos del contrato futuro), es esencial y propio de la promesa, en virtud de que si no se contienen los elementos del contrato definitivo, no quedaría identificado el objeto de la misma... Como la promesa de contrato tiene por objeto obligaciones de hacer, el hecho jurídico objeto de la misma debe ser posible y lícito... Esta posibilidad jurídica consiste en que el contrato contenga los elementos característicos de la operación definitiva. Si no se estipulan estos elementos, no habría posibilidad de otorgar el contrato respectivo. Supongamos que en la promesa de venta simplemente se dijera: A promete vender a B y B promete comprar, sin indicar qué se promete vender y en que precio. No habría una posibilidad jurídica de obligar a "A" a vender porque no se sabe qué objeto se obligó a vender, ni en que precio... En principio puede decirse que hay una inexistencia desde el --

punto de vista de que si no se estipulan esas características, supongamos si se omite indicar el precio o la cosa en la promesa de venta habrá una imposibilidad jurídica para obligar al contratante a vender, y como falta un elemento esencial, el contrato debe ser inexistente". (43)

No concuerdo con la tesis sustentada por el eminente jurista, en el sentido de que los elementos característicos del contrato definitivo sean un elemento esencial del contrato de promesa, ya que la promesa de contrato tiene sus propios elementos esenciales que son el consentimiento y el objeto. Tampoco concuerdo con la afirmación de que la falta de los elementos característicos del contrato definitivo traiga como consecuencia la inexistencia del contrato preliminar, porque sería confundir los elementos esenciales de uno y otro contrato. En cambio, concuerdo con la tesis de nuestro Código Civil vigente que considera a los elementos característicos del contrato definitivo, elementos característicos del contrato definitivo, elementos de validez de la promesa de contrato.

3.- Limitarse a cierto tiempo.- "Es un requisito necesario para la validez de la promesa el que se refiere a cierto tiempo, pues, no debe vincularse indefinidamente a una persona para sostener una oferta. Se estima contrario a la libertad jurídica y a la libertad en general, el contrato de promesa sin sujeción a un plazo, para vincular permanentemente al promitente". (44)

---

(43) Rafael Rojina Villegas. Obra citada. Págs 33 a 35.

(44) Rafael Rojina Villegas. Obra citada. Pág. 35.

Además, el plazo, es un requisito indispensable para el cumplimiento de la obligación de hacer consistente en la celebración del contrato definitivo. Mientras no se fije plazo no se cumplen las obligaciones de los promitentes.

#### F.- SUS FORMALIDADES.

Como se ha repetido con anterioridad, el contrato preparatorio es de naturaleza jurídica formal, en virtud de que la ley exige para su validez que el contrato se celebre en forma escrita. A este caso se refiere el Código Civil vigente en el Distrito Federal que determina:

"Art. 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezcan que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

"Art. 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

El art. 2228 del mismo ordenamiento civil, determina que: "La falta de forma establecida por la ley si no se trata de actos solemnes, ... produce la nulidad relativa - del mismo".

### G).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES.

Ya mencionamos que las obligaciones del contrato en general, pueden consistir en dar, hacer y no hacer.

Tratándose del contrato preparatorio las obligaciones son de hacer, consistentes en celebrar el contrato definitivo en el tiempo señalado.

Si la promesa es unilateral uno de los contratantes es el obligado y el otro es el beneficiario. Si es bilateral, ambos contratantes son promitentes con obligaciones recíprocas.

Cumplimiento de las obligaciones.- Ya se dijo que el pago o cumplimiento de las obligaciones puede consistir en la entrega de la cosa o cantidad debida, o en la ejecución del hecho que se haya prometido. (Art. 2062 del C.C.V)

Como la promesa de contrato puede ser unilateral o bilateral ( de acuerdo con el art. 2244), se presentan los supuestos siguientes:

1o.- Tratándose de la promesa unilateral uno de los contratantes es el promitente y el otro el beneficiario. Por consiguiente, el primero deberá cumplir su obligación de hacer, celebrando el contrato definitivo en el tiempo fijado.

2o.- Siendo la promesa un contrato bilateral los contratantes se convierten en promitentes con obligaciones y derechos recíprocos. Por tanto, ambos deberán cumplir su obligación de hacer, celebrando, el contrato definitivo en el plazo señalado.

#### H).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO.

Ya se mencionó al hablar del contrato en general, que la responsabilidad civil puede dividirse en contractual y extracontractual. Y que la responsabilidad contractual resulta del incumplimiento de las obligaciones de los contratantes.

A este respecto nuestro Código Civil para el Distrito Federal de "28" en su art. 2104 determina que: "El-

que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

I.- Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste..."

Como en la promesa de contrato, la obligación consiste en la prestación de un hecho; la falta de su cumplimiento trae como consecuencia la responsabilidad de resarcir los daños y perjuicios a la parte perjudicada.

El mismo ordenamiento civil arriba citado, nos dice en que consisten los daños y perjuicios en sus preceptos siguientes:

"Art. 2108.- Se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

"Art. 2109.- Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debería haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación".

Acciones que puede ejercitar el perjudicado.-

"El Código Civil vigente contiene una disposición general - para el caso de incumplimiento de cualquier promesa, concediendo las dos acciones que normalmente se otorgan para todo incumplimiento es decir: la acción de cumplimiento para obtener la ejecución forzada, que en el caso consiste en -- que el juez firme en rebeldía del promitente el contrato... Definitivo, o bien, exigir el pago de daños y perjuicios, - cuando opte el acreedor por esa acción. En el caso de reclamar el cumplimiento puede exigirse también el pago de daños y perjuicios moratorios; cuando se opta por la rescisión, - procede el pago de daños y perjuicios compensatorios y, además, moratorios por el retardo imputable al deudor..."(45)

---

(45) Rafael Rojina Villegas. Obra citada. Pág. 40.

**CAPITULO III****LA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

- A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES**
- B).- SUS CARACTERISTICAS**
- C).- SU DISTINCION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS**
- D).- SUS ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ**
- E).- SUS FORMALIDADES**
- F).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES**
- G).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO**

## CAPITULO III

## LA PROMESA DE COMPRAVENTA

- A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES
- B).- SUS CARACTERISTICAS
- C).- SU DISTINCION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS
- D).- SUS ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ
- E).- SUS FORMALIDADES
- F).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES
- G).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO

Tanto en la doctrina como en la legislación y la práctica han surgido diversos criterios respecto de la naturaleza del contrato de promesa de compraventa, e incluso acerca de su identificación o equivalencia con el contrato definitivo del mismo nombre.

La doctrina y la legislación francesa, por ejemplo, han sustentado la tesis de que la promesa bilateral de compraventa es equivalente al contrato definitivo de compraventa.

La doctrina y la legislación mexicana han hecho, por el contrario, la distinción entre uno y otro contrato.

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1884 contenía disposición expresa en donde se refería a la promesa bilateral de compraventa, pero se aparta ya de la tesis tradicional francesa que equipara a ésta con el contrato definitivo de compraventa.

En nuestra legislación vigente, el legislador del Código Civil para el Distrito Federal de 1928 amplía el criterio del legislador del Código Civil de 1884 para referirse a la promesa de contrato en general, aclarando que ésta puede ser unilateral o bilateral.

Acorde con el criterio del legislador del Código Civil de 1928, es de afirmar que la promesa de compraventa puede también ser unilateral o bilateral.

Habiendo señalado lo anterior, empezaré por exponer los siguientes:

## A).- CONCEPTOS Y DEFINICIONES

**CONCEPTOS.**- Siendo la promesa de compraventa - un contrato unilateral puede ser denominado precontrato de - compra o de venta, promesa de contrato de compra o de venta, contrato preliminar de compra o de venta, antecontrato de - compra o de venta, etc.

Siendo la promesa de compraventa un contrato - bilateral, podemos denominarlo precontrato de compraventa, - promesa de contrato de compraventa, contrato preliminar de - compraventa, antecontrato de compraventa, etc.

**DEFINICION.**- La promesa de compraventa puede - ser definida como el contrato por el cual una o ambas partes se obligan a celebrar dentro de un plazo determinado, el con-trato definitivo de compraventa.

**B).- SUS CARACTERISTICAS.**- La promesa de com-  
praventa es un contrato autónomo, principal, unilateral o bi  
lateral, conmutativo, instantáneo y formal, que engendra so-  
lamente obligaciones de hacer consistentes en celebrar el --  
contrato definitivo de compraventa.

**Es autónomo.**- La promesa de compraventa es un-  
contrato autónomo porque surge a la vida jurídica con sus --

propios elementos de existencia y validez sin dependencia alguna.

Es principal.- La promesa de compraventa es un contrato principal porque no depende para su existencia o validez de la suerte de otro contrato como sucede cuando se trata de los contratos accesorios.

Es unilateral o bilateral.- La promesa de compraventa en un contrato unilateral cuando sólo una parte promete vender o comprar en el plazo señalado sin que la otra se obligue. Es bilateral cuando en el contrato, una parte promete vender y la otra promete comprar en el término acordado.

Es conmutativo.- La promesa de compraventa es un contrato conmutativo en virtud de que la prestación de hacer que una parte debe a la otra o que ambas se deben es cierta desde la celebración del acto jurídico bilateral.

Es instantáneo.- La promesa de compraventa es un contrato instantáneo porque el pago de la prestación de hacer que una parte debe a la otra o que ambas se deben se realiza en un solo acto.

Es formal.- El precontrato de compraventa es forma en oposición a consensual, porque la ley exige que la voluntad de las partes se manifieste en forma escrita (Art.- 2246 del C.C.V.)

### C).- SU DISTINCION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS.

Debe distinguirse a la promesa de compraventa de otras figuras jurídicas, como son:

a).- La minuta establecida en los artículos 9º y 10º de Código Civil de 1884. Como se expresó, la minuta era un borrador que debían firmar los contratantes, como requisito previo para que el notario público pudiera extender la escritura pública. Por eso la minuta es considerada como un contrato definitivo al cual le faltaba la formalidad de llevarse ante el notario para extender la escritura pública de compraventa.

En cambio la promesa de compraventa es un contrato preliminar al cual la ley no exige que conste en documentos público, pues el art. 2246 del Código Civil vigente en el Distrito Federal sólo exige que conste por escrito, lo cual significa que puede llevarse a cabo en documento privado.

b).- La compraventa con reserva de dominio.- - Esta modalidad de la compraventa esta regulada en el Código-Civil vigente en el art. 2312 que determina: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la — cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado".

De este precepto se desprende, que la compra — venta con reserva de dominio es un contrato definitivo suje- to a una condición suspensiva consistente en que la propie — dad de una cosa no se trasmita, mientras que no se realice — un acontecimiento futuro e incierto que consiste en el pago — posterior del precio que debe dar el comprador al vendedor.-

Como la promesa de compraventa no tiene por — objeto la transmisión de la propiedad ni la entrega del — precio como sucede en la compraventa, la condición suspensi — va que se aplica a ésta no es aplicable a aquella. Ya que — la promesa sólo tiene por objeto una obligación de hacer con — sistente en celebrar el contrato de compraventa en el térmi — no señalado por las partes.

c).- La compraventa en abonos, sin reserva de — dominio y sujeta a condición resolutoria.- Puede pactarse — que el comprador pague al vendedor el precio en abonos, esti — pulándose en el contrato una cláusula resolutoria para que — llegado el caso de que el comprador dejare de pagar uno o va — rios abonos, el contrato quedará rescindido sin responsabili — dad para el vendedor. (Art. 2310 del C.C.V.)

Esta modalidad de la compraventa tiene la característica de que la propiedad de la cosa, objeto del contrato se transmite desde que se celebró éste, aunque todavía no se haya cubierto la totalidad del precio fijado.

A diferencia de esta modalidad de la compra — venta, la promesa de compraventa jamás debe tener por objeto obligaciones de dar, ni el pago de la prestación debida podrá hacerse en forma parcial en intervalos de tiempo como sucede en la compraventa en abonos. Ya que en la promesa de — compraventa el pago consistente en el cumplimiento de la obligación de hacer se realiza en un solo acto.

Salvador Castro Zavaleta y Luis Muñoz en su — obra titulada "55 años de Jurisprudencia Mexicana", han lo — grado sintetizar el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el Sentido siguiente:

#### "COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA

Las llamadas promesas de venta, en que no se — contiene exclusivamente una obligación de hacer sino una de — dar, o se entrega la cosa y se paga el precio en su totali — dad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la — existencia de la compraventa, independientemente de la ter — minología defectuosa que hubieren empleado las partes.

Quinta Época:

Tomo XLIII, Pág. 3462.-Cía. de Terrenos Mexicanos, S.A.

Tomo LI, Pág. 79.-Kondo Isuke.

Tomo LIII, Pág. 473.-Cía. de Terrenos Mexicanos, S.A.

Tomo LXX, Pág. 2828.- Hernández Rodolfo.

Tomo LXXXVII, Pág. 342.- Alfonso Angel.

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del-Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera -Sala. Pág. 336. " (46)

#### D).- SUS ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ

La promesa de compraventa, debe contener, desde luego, los elementos que a todo contrato en general exige la ley para su existencia y validez.

---

(46) Salvador Castro Zavaleta y Luis Muñoz. "55 años de Jurisprudencia Mexicana". (1917 - 1971). Tomo III Cárdenas Editor y Distribuidor. México. Pág. 155.

**ELEMENTOS ESENCIALES.**- Los elementos esenciales o de existencia que la promesa de compraventa, debe contener son:

- 1.- El Consentimiento y,
- 2.- El objeto.

1.- El consentimiento.- Como se dijo, es el acuerdo de voluntades entre las partes. En el caso particular de la promesa de compraventa, el consentimiento se forma entre el promitente y el beneficiario si es unilateral, o entre los promitentes si ésta es bilateral.

2.- El Objeto.- Como también se expresó, el objeto de todo contrato puede ser directo o indirecto.

En la promesa de compraventa el objeto directo es la creación de derechos y obligaciones de hacer.

El objeto indirecto de la promesa de compraventa es el objeto directo de la obligación, consistente en hacer el contrato prometido en el término fijado. (Art. 2245 - del C.C.V.)

**ELEMENTOS DE VALIDEZ.**— Estos elementos que todo contrato debe contener, y que deben estar presentes en la promesa de compraventa son:

- 1.- La capacidad de las partes.
- 2.- El consentimiento libre de vicios.
- 3.- La licitud en el objeto, motivo o fin, y,
- 4.- El consentimiento manifestado en la forma que la ley establece.

1.- La capacidad de las partes .- Al estudiar los elementos del contrato en general, se expresó que la falta de este elemento, origina la nulidad relativa del contrato. Por eso en la promesa de compraventa la capacidad debe estar implícita en las partes. (art.2228 del C.C.V.)

2.- El consentimiento libre de vicios.- En la promesa de compraventa el consentimiento debe estar libre de vicios como son: el error, la violencia o intimidación y la lesión; ya que si estos existen, el contrato es nulo. (art.-2228 del C.C.V.)

3.- La licitud en el objeto, motivo o fin.- — El objeto del contrato de promesa de compraventa que es un hecho consistente en la celebración del contrato futuro de compraventa, debe ser lícito porque no debe ir en contra de las leyes de orden público o las buenas costumbres. Tampoco el fin que persiguen las partes debe ir en contra de las leyes de orden público o las buenas costumbres (arts. 1830 y -1831 del C.C.V.)

4.- El consentimiento manifestado en la forma que la ley establece. El contrato preliminar de compraventa como sabemos es de naturaleza formal, ya que la ley al hablarnos de la promesa en general determina que ésta debe expresarse en forma escrita. Por lo cual, la falta de este requisito origina la nulidad del contrato (art. 2228 del C.C.-V.)

**ELEMENTOS DE VALIDEZ ESPECIFICOS.**- Además de contener los elementos de validez de todo contrato; la promesa de compraventa debe contener los elementos de validez específicos que la ley determina. Así, el art. 2246 del Código Civil vigente en el Distrito Federal ordena que: "Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo".

Del precepto citado se desprende que para que la promesa de compraventa sea válida, debe contener los elementos siguientes:

- 1.- Constar por escrito.
- 2.- Contener los elementos característicos del Contrato definitivo.
- 3.- Limitarse a cierto tiempo.

1.- Constar por escrito.- La falta de este requisito formal, trae como consecuencia la nulidad relativa del acto jurídico bilateral. (Art. 2228 del C.C.V.)

2.- Contener los elementos característicos del contrato definitivo. "En este sentido conviene recordar que en los contratos existen tres clases de estipulaciones: esenciales, naturales, accidentales.

Las cláusulas esenciales son las de definición en cada contrato, además de los elementos de existencia, - - llamados, consentimiento y objeto. Cuando hablamos de las - características esenciales de cada contrato en particular, - suponemos que además del consentimiento y del objeto, existen ciertos actos de definición para cada negocio jurídico.- En la compraventa son elementos esenciales, además del consentimiento y del objeto, determinar la cosa y el precio, - pues sin ellos no hay compraventa, y el precio, además debe ser cierto y en dinero...

Las estipulaciones naturales ya no son necesarios para la definición del contrato. Se entiende por tales aquellas que no son necesarias para su existencia y que, ante el silencio de las partes, la ley las regula en cada contrato como consecuencia de su propia naturaleza. Son estipulaciones naturales en la compraventa, la entrega de la cosa en cierto lugar y tiempo o el pago del precio en determinado lugar, tiempo, forma, y modo; si las partes no estipulan en-

que lugar se entrega la cosa y el precio, la ley lo fija; lo mismo ocurre si las partes no se ponen de acuerdo o guardan silencio respecto del tiempo en que se hará la entrega pueden las partes convenir en contra de lo estatuido por la ley o, mejor dicho, estipular una reglamentación distinta a aquella que fija la ley, que es aceptada de antemano por el legislador, porque en las cláusulas naturales dice: "Salvo pacto en contrario se estará a tal o cual cosa. Reponder de la evicción es una cláusula natural: las partes pueden pactar que no se responda de la evicción; pero si las partes guardan silencio, el enajenante siempre es responsable por este concepto.- Responder de los vicios ocultos es otra cláusula natural de los contratos conmutativos referentes a prestaciones de cosas.

Por último, las estipulaciones accidentales son aquellas que vienen a definir circunstancias especiales en cada contrato, exclusivamente reservadas a la autonomía de la voluntad y que, por consiguiente, no deben expresarse en la promesa de contrato ya que no caracterizan a la operación definitiva". (47)

¿ Qué origina la falta de los elementos característicos del contrato definitivo ? .- A este respecto — Rafael Rojina Villegas nos dice que: "En principio pueden decirse que hay inexistencia desde el punto de vista de que si no se estipulan esas características, supongamos si se omite el precio o la cosa en la promesa de venta, habrá una-

---

(47) Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Vol. I. Antigua Librería Robredo. México. 1954. — Págs. 108 y 109.

imposibilidad jurídica para obligar al contratante a vender, y como falta un elemento esencial, el contrato debe ser -- -- inexistente..." (48)

Es discutible la opinión de Rojina Villegas -- respecto de la inexistencia del contrato preliminar de compra-venta por falta de los elementos característicos del contrato definitivo, porque ya se dijo que no hay duda de que -- la promesa de compra-venta es un contrato principal que para su existencia o validez no depende de otro contrato, pues -- sería aceptar la tesis de que el contrato preparatorio es un contrato accesorio que sigue la suerte del contrato definitivo. Por tal motivo considero que la falta de los elementos -- característicos del contrato definitivo sólo producen la nulidad relativa del contrato preparatorio de compra-venta, lo que se confirma en el Código Civil vigente en el Distrito -- Federal en su Art. 2246 que dice: "Para que la promesa de -- contratar sea válida debe....contener los elementos característicos del contrato definitivo..."

3.- Limitarse a cierto tiempo.- La promesa de compra-venta debe limitarse a cierto tiempo para que pueda -- llevarse a cabo la celebración del contrato definitivo de -- compra-venta. Pues la ley señala al plazo como elemento de va- lidez del precontrato. Lo cual significa que la falta de ese requisito origina en el acto jurídico bilateral, su nulidad- relativa.

---

(48) Rafael Rojina Villegas. Obra citada. Pág. 35.

## E.- SUS FORMALIDADES

La promesa de compraventa, como toda promesa - de contrato, es de naturaleza formal, pues la propia ley le asigna ese carácter. (Art. 2246 del C.C.V.)

La falta de formalidad exigida por la ley, produce en el acto jurídico bilateral, la nulidad relativa del mismo (Art. 2228)

## F).- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES.

Ya se mencionó que las obligaciones del contrato en general, pueden consistir en dar, hacer o no hacer.

Tratándose del contrato preparatorio de compraventa, si éste es unilateral solo existe obligación de una parte, de celebrar el contrato definitivo de compraventa en el plazo estipulado. Si es bilateral, existen obligaciones recíprocas entre promitente vendedor y promitente comprador de celebrar el contrato definitivo de compraventa en el plazo señalado.

Cumplimiento de las obligaciones.- Ya se dijo con anterioridad, que el pago o cumplimiento de las obligaciones puede consistir en la entrega de la cosa o cantidad debida, o en la ejecución del hecho que se haya prometido- - (Art. 2062 del C.C.V.)

Si la promesa de compraventa es unilateral, el cumplimiento de la obligación de hacer consistente en la celebración del contrato definitivo de compraventa en el plazo señalado, deberá llevarse a cabo por una sola de las partes.

Siendo bilateral la promesa de compraventa, el cumplimiento de las obligaciones deberá llevarse a cabo por los promitentes mediante la celebración del contrato definitivo de compraventa en el plazo estipulado.

#### G).- EFECTOS DE SU INCUMPLIMIENTO

El Código Civil vigente en el Distrito Federal en su capítulo referente al incumplimiento de las obligaciones, contiene el art. 2104 que preceptúa: "El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo — prestare conforme a lo convenido, será responsable de los — daños y perjuicios en los términos siguientes:

I.- Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste..

Como en la promesa de compraventa la obligación u obligaciones del promitente o los promitentes consisten en la prestación de un hecho consistente en la celebración de la compraventa en el plazo fijado, la responsabilidad nacerá desde el vencimiento de éste..."

El mismo ordenamiento civil de "28" nos dice - en que consisten los daños y perjuicios en sus preceptos - - siguientes:

"Art. 2108.- Se entiende por daños la pérdida o menos cabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

Art. 2109.- Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debería haberse obtenido - con el cumplimiento de la obligación".

Acciones que puede ejercitar el perjudicado.- El artículo 1949, párrafo segundo, determina: "El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución -

aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible".

El art. 2247, refiriéndose concretamente al — incumplimiento del contrato de promesa en general, preceptúa: "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 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".

De esto resulta que el promitente perjudicado puede optar por exigir el cumplimiento de las obligaciones o la rescisión del contrato y en ambos casos podrá pedir el resarcimiento de daños y perjuicios.

**CAPITULO IV**

**EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y EL DEFINITIVO DE -  
COMPRAVENTA.- SU COMPARACION.**

**A).- SUS SEMEJANZAS**

**B).- SUS DIFERENCIAS**

## CAPITULO IV

EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y EL DEFINITIVO DE —  
COMPRAVENTA.- SU COMPARACION

A).- SUS SEMEJANTES

B).- SUS DIFERENCIAS

A).- SUS SEMEJANZAS.- El contrato preparatorio de compraventa, y el contrato definitivo de compraventa tienen algunos aspectos similares que a continuación expongo:

1.- Ambos son autónomos.- Es indudable que tanto la promesa de compraventa, como el contrato definitivo de compraventa, surgen a la vida jurídica con sus propios elementos de existencia y validez.

2.- Ambos son principales .- Como consecuencia de la autonomía que los caracteriza; tanto el contrato preliminar de compraventa como el definitivo de compraventa nacen y producen sus efectos jurídicos, sin dependencia alguna para su existencia o validez.

3.- Ambos son conmutativos.- Tanto la promesa de compraventa como la compraventa son contratos conmutativos porque en ambos las prestaciones que se deben los contra-  
tantes son ciertas desde su celebración.

B).- SUS DIFERENCIAS.- Como ya se apunto, la promesa de compraventa y el contrato definitivo de compraven-  
ta tienen características similares que en ocasiones los -  
hacen confundibles, pero a diferencia de lo expuesto, exis-  
ten características que diferencian a uno de otro, como ense-  
guida expongo:

1.- La promesa de compraventa es un contrato preliminar y la compraventa un contrato definitivo.- La promesa de compraventa es un contrato preliminar cuyo objeto se reduce a obligaciones de hacer consistentes en celebrar el contrato definitivo de compraventa, en cambio éste último, tiene por objeto obligaciones de dar consistentes en entre-  
gar la cosa y el precio sin que sea necesaria la celebración de un nuevo contrato, ya que la compraventa es un contrato definitivo (Art. 2245 y 2248 del C.C.V., respectivamente).

2.- La promesa de compraventa es formal, y la compraven-  
ta no siempre lo es.- La promesa de compraventa- --  
siempre es un contrato formal, en tanto que la compraventa -  
no siempre lo es, como sucede en la compraventa de muebles.-  
(Arts. 2246 y 2316 del C.C.V., respectivamente).

3.- La promesa de compraventa siempre debe con tener los elementos característicos de la compraventa y ésta última sólo debe contener los suyos.- La ley exige como requisito de validez que la promesa contenga los elementos característicos del contrato definitivo (Art. 2246 del C.C.V.)

La compraventa, en cambio, es válida conteniendo sólo sus propios elementos de validez. Y sólo será invalidez por las causas que el Código Civil vigente establece en el Art. 1795 y demás relativos a los impedimentos para vender y comprar.

4.- En la promesa de compraventa el cumplimiento de las obligaciones está sujeto a un plazo imprescindible, la compraventa puede prescindir del plazo.- En la promesa de compraventa debe establecerse un plazo para el cumplimiento de las obligaciones de hacer, en cambio en la compraventa para el cumplimiento de las obligaciones de dar, se puede prescindir del plazo o término, como sucede en la compraventa al contado. Así por ejemplo, el Código Civil vigente prevé este caso en sus preceptos siguientes:

"Art. 2255.- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado...

Art. 2294.- Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa ".

5.- Si las partes estipulan en la promesa de compraventa una condición, esta no podrá suplir al término que la ley señala como elemento de validez.

En cambio en la promesa de compraventa la misma ley autoriza que las obligaciones se sujeten a las modalidades que les sean permitidas a las partes. Como ejemplo tenemos: "La compraventa con reserva de dominio.- La venta con reserva de dominio, como su nombre lo indica está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto, que consiste, según el Código Civil, generalmente, en el pago posterior -- del precio. (49)

6.- La promesa de compraventa es un contrato instantáneo en cambio la compraventa puede ser de tracto sucesivo

7.- La promesa de compraventa puede ser unilateral o bilateral, en cambio la compraventa siempre es bilateral, como se desprende de los artículos 2244 y 2248 del C. C.V., respectivamente).

**CAPITULO V**

**LA INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS.**

**A).- LA TEORIA DE LA VOLUNTAD INTERNA.**

**B).- LA TEORIA DE LA DECLARACION.**

**C).- LA TESIS DE NUESTRO CODIGO.**

## CAPITULO V

## LA INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS.

A).- LA TEORIA DE LA VOLUNTAD INTERNA.

B).- LA TEORIA DE LA DECLARACION.

C).- LA TESIS DE NUESTRO CODIGO.

Antes de entrar a exponer las teorías referentes a la interpretación de los contratos, podemos empezar -- por señalar lo que debe entenderse por "interpretación de -- los contratos".

A este respecto Gutiérrez y González nos dice: "Interpretar un contrato es averiguar el sentido en que una declaración de voluntad es decisiva para el derecho esto es, buscar el alcance y efectos jurídicos de las voluntades -- que en él intervinieron".(50)

Por otra parte Luis Muñoz nos dice: "Se afirma que la interpretación del contrato es la investigación de su significado efectivo, para determinar su naturaleza y así -- podemos adecuar la norma jurídica al mismo. Y es que, en oca -- siones, las declaraciones y manifestaciones no son patentes,

---

(50) Ernesto Gutierrez y González. Obra citada. Pág. 303.

o no son claras, o son ambiguas, o de diverso contenido, o también el precisar si existe o no divergencia entre la voluntad efectiva o exteriorizada y la voluntad contenida en la declaración o manifestación que se haya emitido" (51)

A).- LA TEORIA DE LA VOLUNTAD INTERNA.- Dice Ernesto Gutiérrez y González que: "También se le conoce a esta tesis con el nombre de "Teoría de la autonomía de la voluntad", y es la que inspiro a los Códigos franceses e italianos. En ella se afirma que si la voluntad de las partes es el alma del contrato, habrá sin duda que atender a ella, y por lo mismo el intérprete de un contrato, deberá desarrollar la labor de un psicólogo, para desentrañar la verdadera intención de los que otorgan el acto.

Es cierto que la voluntad no puede existir para los efectos del derecho si no se le dá una expresión adecuada; pero teniéndola, ésta puede no reflejar el íntimo que rer de las partes por no haberse sabido exteriorizar con propiedad. Es ahí en donde debe intervenir el psicólogo, desentendiéndose en lo absoluto de los intereses que por una expresión incorrecta se hayan podido establecer a favor de terceros." (52)

---

(51) Luis Muñoz. Obra citada. Pág. 255.

(52) Ernesto Gutiérrez González. Obra citada. Pág. 304.

Luis Muñoz nos dice que: "En los derechos primitivos por ejemplo el romano y el germano, el sentido literal de la declaración era lo decisivo, dándose pues importancia a la interpretación literal, pero más tarde, y por influencia del *ius gentium*, adquiere relieve la interpretación del sentido verdadero de la declaración volitiva; *inventionibus contrahentium voluntatem potius quam verba spectari placuit...*

El Código alemán en su párrafo 133 dice: en la interpretación de una declaración de voluntad se debe averiguar la real y no detenerse en el sentido literal de la expresión... En términos parecidos se expresa el artículo 1156 del Código francés". (53)

Ernesto Gutiérrez y González se acoge a la teoría de la voluntad interna diciendo: "Considero que la teoría de la voluntad real o interna es la que debe adoptarse pero con tres excepciones:

a).- Cuando el contrato se celebra en atención a los intereses de terceros.

b).- El caso previsto por el artículo 1813 del propio Código.

---

(53) Luis Muñoz. Obra citada. Págs. 253 y 254.

c).- En los contratos solemnes". (54)

B).- LA TEORIA DE LA DECLARACION.- A este respecto Ernesto Gutiérrez y González nos dice: "Se sostiene en esta tesis, que para interpretar el alcance de un contrato, - se debe estar en forma exclusiva a lo que exteriorizaron los otorgantes, de manera independiente de que esa declaración - traduzca o no fielmente, su querer interno.

V.g. si Juan y Pedro celebran un contrato, y - despues el primero manifiesta que lo externado no es el fiel reflejo de su voluntad debe estarse sin embargo, no a lo que Juan pensó decir sino a lo que aparece que dijo...

Esta tesis reviste un carácter utilitarista, - pero no es científica.

En efecto, si se trata de interpretar un contrato y uno de los elementos esenciales de éste, como ya se estudió, es el consentimiento formado de voluntades, para - interpretarlo hay que saber lo que las partes pensaron y así descubrir la esencia misma del acto". (55)

---

(54) Ernesto Gutiérrez y González. Obra citada. Pág. 305

(55) Luis Muñoz. Obra citada. Pág. 257.

"La teoría de la declaración no acierta a resolver los problemas de interpretación de los contratos cuando surgen de intereses entre las partes". (56)

C).- LA TESIS DE NUESTRO CODIGO.- Nuestro Código Civil de 1928 refiriéndose a la interpretación de los contratos expresa lo siguiente:

"Art. 1851.- Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

Art. 1852.- Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

Art. 1853.- Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Art. 1854.- Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Art. 1855.- Las palabras que pueden tener distintas acepciones se entenderán comprendidas en aquellas que sean más conforme a la naturaleza y objeto del contrato.

Art. 1856.- El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos.

Art. 1857.- Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso, se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fué la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo".

Opinión personal.- No cabe duda de que nuestro ordenamiento civil se acoge a la teoría de la voluntad interna, al formular las reglas para la interpretación de los contratos. Pero además de darle importancia a la voluntad interna de las partes su tesis se acerca más a la realidad al hacer mención de que el uso y la costumbre de un país son también fuentes de interpretación de los contratos.

Pues como dice Luis Muñoz: "A las palabras empleadas, habrá de dársele el sentido que la generalidad le atribuye, salvo que se descubra uno especial que vincule a las partes, pues puede existir, y de hecho muchas veces existe, un lenguaje especial en el comercio, en la industria, no sólo técnico, pero también personal, que debe ser tenido en cuenta decisivamente para interpretar los contratos..."(57)

---

(57) Luis Muñoz. Obra citada. Pág. 258.

**CAPITULO VI**

**POR QUE EN EL CASO ESPECIAL DE QUE SE TRATA, LOS MAL  
LLAMADOS CONTRATOS DE PROMESA SON EN REALIDAD - - -  
CONTRATOS DEFINITIVOS.**

## CAPITULO VI

POR QUE EN EL CASO ESPECIAL DE QUE SE TRATA, LOS MAL LLAMADOS CONTRATOS DE PROMESA SON EN REALIDAD CONTRATOS DEFINITIVOS.

Es muy común que en las compraventas de bienes inmuebles, principalmente de lotes urbanos, los dueños de — fraccionamientos ubicados entre las periferias del D.F., y — el Estado de México extiendan a favor de los compradores, documentos privados llamados "promesa de compraventa", principalmente con el objeto de percibir de inmediato los beneficios del pago, ya que sin más trámites se realiza la entrega del terreno y del precio, pudiendo ser satisfecho este último en pagos parciales hasta cubrir su totalidad. Y hasta entonces los vendedores extienden la escritura pública de la — operación realizada a favor del comprador.

De este caso se puede citar el siguiente ejemplo:

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que celebran por una parte SAN ANTONIO, S.A., a quien en lo sucesivo se le denominará LA VENDEDORA y por la otra el señor — FRANCISCO..., a quien en lo sucesivo se le denominará LA COMPRADORA, bajo las siguientes cláusulas y antecedentes.

## ANTECEDENTES

a).- SAN ANTONIO, S.A., es una sociedad mercantil debidamente constituida conforme a la ley, atento a la escritura pública número...de fecha...pasado ante la fe del Notario Público número ...del Distrito Federal, Licenciado ...e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Sección de Comercio, de Tlanepantla, Estado de México, bajo la partida número ...a fojas... del libro primero, volumen... con fecha .....

b).- SAN ANTONIO, S.A., es propietaria de la lotificación denominada FRACCIONAMIENTO SAN ANTONIO, ubicado en el Municipio y Distrito de Tlanepantla, Estado de México, según consta en la escritura pública a que hace mención en el antecedente que precede.

c).- SAN ANTONIO, S.A., ha obtenido la autorización para poner a la venta la lotificación de su propiedad, por las autoridades competentes del Estado de México, según acuerdo del ejecutivo del Estado, número...de fecha...dictado en virtud de haber sido incorporado dichos terrenos a la zona urbana de Tlanepantla, Estado de México, y

d).- El señor FRANCISCO cuyas generales son: - nacionalidad estado civil...edad...lugar de nacimiento...- -

profesión...desea adquirir el lote de terreno número DIEZ - de la MANZANA "P" y para tal efecto celebra el presente contrato de promesa de compra-venta bajo las siguientes

### CLAUSULAS:

PRIMERO. La Compradora promete comprar a la -- Vendedora el lote de terreno indicado, con superficie de -- 125,000 M2 de la lotificación FRACCIONAMIENTO SAN ANTONIO, - en Tlanepantla, Estado de México, con los siguientes linderos: AL NORTE...AL SUR....AL ORIENTE..... AL PONIENTE.....

SEGUNDA. El precio que acepta y se obliga a -- pagar la compradora, es de \$ 235.00 por M2, o sea la cantidad de \$ 29,375.00 en Moneda Nacional, del cuño corriente en la siguiente forma: \$2,927.50 al momento de firmarse el contrato, y la cantidad de \$26,437.50, saldo del precio convenido, en 60 mensualidades de \$588.15 cada una, hasta saldar el resto del precio estipulado, que serán cubiertas con toda puntualidad el día último de cada mes, en el domicilio que se señale la Vendedora y que ya incluyen intereses al uno -- por ciento mensual sobre saldo insoluto.

TERCERA. Como garantía del pago de la cantidad que la parte compradora queda debiendo de acuerdo con la -- clausula anterior, la misma ha aceptado con esta fecha sesenta pagarés suscritos a favor de SAN ANTONIO, S.A., debiendo

ser pagada la primera mensualidad. En caso de demora La - -  
Compradora cubrirá el 2% mensual de intereses sobre el monto  
de la mensualidad a cubrir, la demora operará por día o frac-  
ción que exceda al día del vencimiento.

Estos documentos los ofrece y suscribe la parte compradora no como pago de su adeudo, sino simplemente como garantía colateral, teniendo facultad La Vendedora de ir haciéndolos efectivos, en la fecha de sus respectivos vencimientos; pero son otorgados en serie progresiva y la falta de pago de uno solo de ellos dará por vencido los restantes.

La vendedora queda asimismo facultada, para —  
exigir el pago de la cantidad insoluta o pedir la rescisión—  
del presente contrato.

CUARTA. Las partes convienen en que el precio pactado es justo y legal; en la presente operación no existe lesión ni ninguna de ellas se enriquece en perjuicio de la otra, por lo que renuncian expresamente a lo dispuesto en los artículos 1892, 2230 y demás relativos del Código — Civil para el Distrito y Territorios Federales, concordan —  
tes con los artículos 1721, 2082, 2084 y demás relativos—  
del Código Civil del Estado de México.

**QUINTA.** El vendedor concede desde luego a la Compradora la posesión del lote objeto de este contrato, facultando para hacer él las construcciones que estime convenientes, siempre que éstas se ajusten a la disposición en vigor sobre la materia en la inteligencia que la misma quedará afecta a la garantía propia del contrato.

Esta posesión que se otorga al comprador es a condición de que no podrá extraer tierra ni césped del terreno, a excepción hecha de la que necesite para hacer las zanjas y cepas para los cimientos, ni utilizar el terreno para fabricar adobes, tabiques o cualquier otro material de construcción ni emplear materiales deleznable como adobe o tepalcates en la construcción de la fachada, ni hacer construcciones de carácter provisional, como de madera, etc., ni establecer pulquería o tabernas sobre dicho lote, ni arrendarlo para estos fines.

En tanto que no esté satisfecho íntegramente el precio estipulado la posesión dada al comprador del terreno se entenderá como arrendatario, en los términos del artículo 2315 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales concordantes con el artículo 2169 del Código Civil para el Estado de México.

**SEXTA.** En caso de que la Compradora deje de pagar dos mensualidades consecutivas, la sociedad Vendedora-

tendrá derecho a rescindir el presente contrato y obtener la devolución del lote de terreno motivo del mismo.

SEPTIMA. La Vendedora podrá celebrar operaciones de descuento cuando así convenga a sus intereses sin que por tal motivo se modifique en cualquiera de sus formas las obligaciones contraídas en este contrato, quedando obligada la persona física o moral que celebre con la Vendedora dichos descuentos en toda y cada una de las partes del presente contrato con la Compradora.

OCTAVA. Las partes están conformes que llegado el caso de rescisión de este contrato, La Vendedora podrá adjudicarse la cantidad que la Compradora entrega como pago inicial, por concepto de pago de daños y perjuicios. Las mensualidades que haya pagado La Compradora hasta el momento de la rescisión, se entenderán como pago de arrendamiento por el predio, condición esta en que está conforme el Comprador y que servirá de base para el avalúo pericial,

NOVENA. El plazo de vigencia de este contrato terminará el día...

DECIMA. Expresamente pacta La Compradora con la Vendedora los derechos del presente contrato no los podrá ceder, enajenar ni gravar en forma alguna debiendo recabar -

el permiso previo y por escrito de la sociedad Vendedora para que La Compradora pueda hacer la cesión a que se refiere en esta cláusula.

DECIMAPRIMERA. Conviene la parte Compradora en que desde la fecha de este contrato son por su cuenta todas las contribuciones, impuestos, pagos de derechos, tanto federales, municipales como estatales, que por cualquier servicio o de cualquier índole tuviera que cubrir.

DECIMASEGUNDA. La parte Compradora no podrá ceder o traspasar los derechos que adquiere por este contrato, no celebrar contratos de arrendamiento del lote o parte de él sin previo permiso por escrito de La Vendedora, la que podrá otorgarlo si La Compradora está al corriente en el pago de sus abonos del precio del lote y ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones que le impone el presente contrato; y tratándose de cesión o traspaso, deberá pagar a La Vendedora el 3% sobre el precio total fijado en la cláusula segunda de este contrato y que el cesionario haga suyas todas y cada una de las obligaciones contraídas en esta promesa de venta.

DECIMATERCERA. Dentro de los noventa días siguientes al pago que finiquite el precio de esta operación se otorgará la escritura notarial correspondiente ante el Notario que señale la parte Vendedora, siendo a cargo de La Compradora los gastos, derechos e impuestos que importe dicha escritura.

DECIMACUARTA. Para todos los efectos de este - contrato y también para el caso de juicio la parte Compradora señala como su domicilio para recibir notificaciones y - requerimientos de SAN ANTONIO, Sociedad Anónima, y ser emplazada a juicio, haciéndosele en él todas las notificaciones - de carácter personal, la casa número.....

DECIMAQUINTA. Las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales del Estado de México, - renunciando al fuero de su domicilio, para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de este contrato.

Para constancia se otorga el presente contrato por cuadruplicado en el Municipio de Tlanepantla, Estado de México, a los .....días, del mes de .....del año de .....

La Compradora

La Vendedora

Testigo

Testigo". (58)

---

(58) Froylán Bañuelos Sánchez. De la Interpretación de los - Contratos y de los Testamentos. Cárdenas Editor y Distribuidor. México. 1975. Págs. 212 a 215.

Del anterior ejemplo se deduce, que las mal- - llamadas "promesas de compraventa" son en realidad contratos definitivos de compraventa, por las razones siguientes:

1.- Por reunir los elementos necesarios para - la formación del contrato definitivo de compraventa.

2.- Porque en ellas no sólo se estipulan obli- - gaciones de hacer sino de dar, consistentes en la transmi- - sión de la propiedad o de la posesión de una cosa (principal- - mente de un bien inmueble) y la entrega inmediata o a plazos de un precio cierto y en dinero.

3.- Porque generalmente los contratantes invo- - can en las cláusulas del contrato, los fundamentos legales, - relativos a la constitución de la compraventa.

Concluyendo con el presente capítulo se puede- - asegurar que desafortunadamente, la buena fe del legislador - / del Código Civil de 1928 de dar a los contratantes la oportu- - nidad de celebrar verdaderas promesas de contrato con la / única obligación de celebrar el contrato definitivo en el - plazo señalado, ha sido desvirtuada por la práctica vicios / y fraudulenta de los vendedores de predios, de expedir a / vor de los compradores de supuestos fraccionamientos leg

-zados, documentos privados mal llamados "contratos de promesa de compraventa", que aún cuando en ellos se estipula un término para hacerse el pago total del precio y prometerse el otorgamiento de la escritura pública a la conclusión del pago, la escritura pública es sólo una formalidad exigida por la ley para que el contrato de compraventa pueda ser válido (Art. 2320 del C.C.V.)

CONCLUSIONS

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

PRIMERA.- El contrato de promesa de compraventa es un contrato preparatorio unilateral o bilateral en el que hay obligaciones de hacer consistentes en celebrar el — contrato definitivo de compraventa.

SEGUNDA.- Su objeto sólo consiste en celebrar el contrato definitivo de compraventa.

TERCERA.- Si la promesa de compraventa es unilateral una parte se llama promitente vendedor o promitente-comprador y la otra beneficiario. Si la promesa es bilateral una parte se llama promitente vendedor y la otra promitente-comprador.

CUARTA.- Del estudio comparativo de la promesa de compraventa y el contrato definitivo de compraventa resulta que tienen las siguientes:

Características semejantes:

Ambos son:

- 1.- Autónomos.
- 2.- Principales.
- 3.- Comutativos.

### Características diferentes:

- 1.- La promesa es preliminar, la compraventa es un contrato-definitivo.
- 2.- La promesa de compraventa es formal, en cambio la compraventa no siempre lo es.
- 3.- La promesa de compraventa siempre debe contener los elementos característicos de la compraventa y ésta última - sólo debe contener los suyos.
- 4.- En la promesa de compraventa el cumplimiento de las obligaciones está sujeto a un plazo imprescindible, en cambio la compraventa puede prescindir del plazo.
- 5.- La promesa de compraventa puede ser unilateral o bilateral, en cambio la compraventa sólo es bilateral.
- 6.- La promesa de compraventa siempre es un contrato instantáneo, en cambio la compraventa puede ser de tracto sucesivo.
- 7.- La promesa de compraventa no necesita inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos-contra terceros, en cambio la compraventa de inmuebles - sí debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad para surtir efectos contra terceros.

QUINTA.- Tomando en cuenta la tesis de nuestro Código Civil vigente, la promesa de compraventa debe ser interpretada en el sentido en el que las partes hayan querido realmente obligarse.

SEXTA.- Considero que los mal llamados "contratos de promesa de compraventa", en los que no hay obligaciones de hacer sino de dar, deben ser equiparados e interpretados como verdaderos contratos de compraventa, pues en ellos se llenan los requisitos indispensables para la formación - del contrato definitivo de compraventa.

**B I B L I O G A F I A**

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

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala.

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de — 1884. Casa Editorial Herrero Hermanos. México.

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de — 1928. Trigésima cuarta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1973.

Diccionario de la Lengua Española. IX Edición. Editorial Espasa-Calpe, S.A. Madrid. 1970.

Ernesto Gutiérrez y González. Derecho de las Obligaciones.— Editorial Cajica. Puebla, Pue. México.

Froylán Bañuelos Sánchez. De la interpretación de los contratos y de los Testamentos. Cárdenas Editor y Distribuidor. — México. 1975.

Guillermo Cabanellas. Diccionario de Derecho Usual. Tomo I. Editorial de Palma, S.A. Buenos Aires. Arg. 1953.

Leopoldo Aguilar Carvajal. Contratos Civiles. Editorial Hagta m. México. 1964.

Luis Josserand. Teoría General de las Obligaciones. Tomo II-Volumen I. Traducción Española de Santiago Cunchillos y Mauterolas. Ediciones Jurídicas Europa América. Bosh. y Cia. - Editores. Buenos Aires. 1946.

Luis Muñoz. Teoría General del Contrato. Cárdenas, Editor y-Distribuidor. México. 1973.

Manuel Borja Soriano. Teoría General de las Obligaciones. — Tomo I. Editorial Porrúa. S.A. México. 1968.

Pothier. Tratado de los Contratos. Tomo I.

Rafaél de Pina. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. III. Editorial Porrúa. S.A. México. 1960.

Rafaél Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Editorial Porrúa, S.A. México 1973.

Rafaél Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Vol. I. Antigua Librería Robredo. México. 1954.

Salvador Castro Zavaleta y Luis Muñoz. "55 años de Jurisprudencia Mexicana." (1917 - 1971). Tomo III. Cárdenas Editor - y Distribuidor. México.

Seminario Judicial de la Federación Ejecutorias de la Tercera Sala. Sexta Epoca. Cuarta Parte. Volúmenes: I al CVIII.