

## SEGUNDA PARTE

### De las diversas especies de contratos

#### TITULO PRIMERO

##### De los contratos preparatorios.— La promesa

**ARTÍCULO 2243.** Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.

El contrato de promesa (contrato preliminar o preparatorio) es un instrumento muy útil para satisfacer los propósitos de aquellos que se interesan por tener la certeza de celebrar en forma definitiva, en época posterior, un contrato que en el presente no pueden concluir por interponerse algunas dificultades de orden práctico o legal; p.e., no se está en posibilidad de otorgar la escritura pública que exige la ley en ciertos casos, por no poder acudir de momento ante un notario, porque el bien aún no se encuentra registrado a nombre del promitente, no obstante que ya es de su propiedad o tiene ya la seguridad de adquirirlo, etc.

A diferencia de los códigos civiles anteriores, en el vigente, el contrato de promesa no se limita a ser preparatorio del de compraventa, sino que puede ser preliminar de cualquiera otro.

La promesa de venta sólo engendra una obligación de nacer, que es la de otorgar el contrato formal de compraventa, y es ésta, una vez perfeccionada, la que origina la obligación de entregar la cosa vendida, en los términos del contrato; y si respecto de la promesa de venta, pudiera hablarse de pago o cumplimiento, no sería para obtener la entrega de la cosa prometida en venta, sino cuando más, el acto de otorgamiento del contrato prometido. En consecuencia, no estando obligado, el promitente a entregar una finca, no puede decirse que por dicha promesa de venta quede insolvente en cuanto a la cosa prometida, mientras no se pruebe que la venta lo dejó sin otros bienes con qué responder de sus obligaciones.

Quinta época, tomo LXII, p. 1685; Pallás de Duque, María Esther, Apéndice al SJF, 1917-1985, cuarta parte, Tercera Sala, p. 650.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2244. La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral.**

La doctrina ha entendido, de acuerdo con el a. 1835, que la promesa unilateral es aquel contrato, en el que intervienen dos partes, pero solamente una queda obligada, como cuando una persona se obliga por medio de una promesa a vender a otra un determinado objeto, la segunda acepta que la primera quede obligada, pero ella a su vez no se obliga, de tal modo que es libre para exigir o no, en su momento, el cumplimiento de la promesa. Es lo que se conoce como opción.

La promesa es bilateral, cuando ambos contratantes, con fundamento en la promesa, están facultados para exigirse recíprocamente la celebración del contrato definitivo (véase el a. 1836).

La promesa será onerosa cuando el contratante que se beneficia de ella, se obliga a dar o a hacer algo; será gratuita cuando el beneficiado no queda obligado. Conviene precisar que el beneficio al que nos referimos es efecto del contrato de promesa y no del contrato definitivo, p.e., se estipula el pago de cierta cantidad de dinero al promitente vendedor, por convenir en fijar un cierto plazo para la celebración del contrato definitivo.

S.T.A.R.

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

Este artículo dispone cuál es el objeto de la promesa: la obligación de celebrar en el futuro un contrato. Se trata de una obligación de hacer, la que de acuerdo con la fr. II del a. 1824 puede ser objeto de contrato. Es la promesa un contrato preparatorio de otro contrato, el definitivo, cuya celebración es lo único que puede ser objeto de la promesa de contratar. La materia de la obligación contraída en la promesa, lo constituye el contrato definitivo cuyos elementos esenciales deben constar en el contrato preparatorio.

*Compraventa bajo aspectos 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 totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes. (Apéndice al SJF, Tesis Ejecutorias 1917-1985, cuarta parte, Tercera Sala, p. 248. Tesis Jurisprudencial núm. 92).

S.T.A.R.

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

Tres elementos integran este precepto: la forma escrita, precisión de los elementos característicos del contrato definitivo y limitación de la promesa a cierto tiempo. Analicemos cada uno de ellos:

1. Forma escrita. Es un elemento foimal previsto por los aa. 1803 y 1834, que admiten casos de excepción a la regla de que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento (a. 1796). Su inobservancia producirá la nulidad relativa de la promesa (a. 2228), la que se puede purgar por el cumplimiento de la formalidad omitida (a. 2232).

2. Precisión de los elementos característicos del contrato definitivo. No se trata de un requisito de validez, entendido como simple requisito formal, en nuestra opinión se trata de un elemento de existencia, pues en el caso de que no se precisaran los elementos característicos del contrato definitivo la promesa carecería de objeto, pues como lo exige el a. 1825, "la cosa objeto del contrato debe... II. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie". Por lo tanto, una promesa en la que se haga constar la obligación de celebrar un contrato, pero sin precisar sus elementos característicos, v. gr. la cosa y el precio, si se trata de una compraventa, carecería de objeto porque el contrato prometido no podría celebrarse.

3. Limitarse a cierto tiempo. En la obligación de establecer un término para que las partes celebren el contrato definitivo, los autores han visto una manifestación de la salvaguarda de la libertad de la persona, ya que de lo contrario podría llegarse al extremo de que uno de los promitentes quedara obligado indefinidamente al cumplimiento de una obligación, y sin posibilidad de disponer de la cosa que será objeto del contrato definitivo. Existe la regla general, establecida como supletoria de la voluntad de las partes, según la cual si no se ha fijado el tiempo en el que deba cumplirse una obligación de hacer (celebrar el contrato definitivo, en este caso), ésta deberá efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para su cumplimiento (a. 2080). Sin embargo, este precepto no es aplicable a la promesa, pues se trata de una regla general que en ningún caso tendrá primacía sobre una disposición específica dictada para el caso concreto.

*Promesa de contratar, término en la.* - La razón o fundamento jurídico que existe para limitar la promesa a cierto tiempo, radica en que no puede vincularse indefinidamente a una persona para mantener su oferta. Se considera contrario a la libertad jurídica y a la libertad en general, el contrato indefinido de promesa al vincular en forma permanente a la persona a efecto de exigirle que la sostenga en todo tiempo. Sería incluso

antieconómica esta promesa indefinida, sobre todo para celebrar contratos translativos de dominio. El promitente quedaría en una situación de no poder transmitir la cosa o actuar libremente para responder de su promesa unilateral cuando el beneficiario así lo reclamara (Jurisprudencia de la SCJN, tesis ejecutorias 1917-1985. Apéndice al SJF cuarta parte, Tercera Sala, p. 656).

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2247.** Si el promitente rehúsa 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.

Este artículo se refiere al otorgamiento del contrato definitivo. En "el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de un tercero de buena fe" el juez no podrá firmar y la promesa quedará sin efecto. Esto confirma que el precepto se refiere a la firma del contrato definitivo, pues del texto se desprende que la promesa fue válida, pero quedó sin efecto, en cuanto al contrato principal.

En opinión de Chioyenda, la promesa de contratar produce el efecto, en el caso de incumplimiento de la misma y a través de la ejecución forzada, de que el juez que condena al promitente incumplido a otorgar el contrato (obligación de hacer) puede válidamente suscribir el contrato definitivo en sustitución de la parte que se niega a otorgarlo. Por lo tanto, el incumplimiento de la promesa no tiene por efecto solamente el pago de daños y perjuicios (como ocurre en nuestro derecho positivo, respecto de la violación de la promesa de matrimonio), sino a la ejecución forzada, en forma directa, de la obligación de hacer, que contiene la promesa según lo que dispone el a. 2247 de nuestro CC; si el promitente rehúsa 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 hace, de todos los daños y perjuicios que haya originado a la otra parte. En el mismo sentido, la fr. III del a. 517 del CPC, prescribe:

"Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía. Véase Galindo Garfias, Ignacio, *Estudios*

*de derecho civil*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1981, p. 108.

S.T.A.R.

## TITULO SEGUNDO

### De la compra-venta

#### CAPITULO I

##### Disposiciones generales

**ARTÍCULO 2248.** Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

La lectura de este precepto puede interpretarse en el sentido de que la transferencia de la propiedad de la cosa vendida se verifica con posterioridad a la celebración del contrato, el cual sólo tendría efectos obligatorios pero no traslativos. La redacción de este precepto es oscura y obedece sólo a razones históricas que se remontan al antiguo derecho francés y aun al romano (en los cuales se requería además del consentimiento, la entrega de la cosa, para la perfección del contrato), pero tanto la doctrina como la práctica judicial y nuestra jurisprudencia, son coincidentes en atribuir al contrato de compraventa un efecto traslativo de dominio a favor del comprador.

En la definición se comprende la venta de bienes corpóreos e incorpóreos (derechos) y señala los dos elementos esenciales del contrato: la cosa y el precio en dinero (véase Borja Soriano, Manuel, *El Foro*, núm. 2, vol. IX Abril-Junio de 1928, p. 200).

La disposición contenida en el a. 2014, según el cual

en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de la entrega de la cosa (ver comentario a los aa. 1796, 1833 y 2249). Por lo que generalmente la compraventa tiene una eficacia real, pudiendo ser compraventa obligatoria cuando se difiere para después la transmisión de la propiedad en las cosas, de venta con reserva de dominio, la venta bajo condición, de venta de cosa futura, de venta de géneros y de venta de cosa alternativa... Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, México, Porrúa, 1973, p. 106).