

## PROMESA DE COMPRAVENTA Y TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD

María del Carmen VALDÉS MARTÍNEZ\*

SUMARIO: I. *Introducción*. II. *Antecedentes de la promesa de venta en el derecho civil mexicano*. III. *El contrato de promesa en el derecho civil vigente*. IV. *Los elementos de la promesa y del contrato definitivo*. V. *La promesa de compraventa y el sistema transmisivo consensualista*. VI. *Conclusiones*.

### I. INTRODUCCIÓN

Este trabajo tiene por objeto proponer a la promesa de compraventa como un contrato de compraventa de eficacia obligatoria, que genera una obligación de hacer consistente en la ejecución del contrato. Esto en virtud de que actualmente, la praxis muestra, con cierta frecuencia, que los particulares dicen convenir sobre la promesa de compraventa de un inmueble, cuando en realidad se han producido parcial o totalmente efectos propios del contrato prometido, ya sea porque el promitente comprador paga una parte del precio o bien, que el promitente vendedor entregue la cosa, desnaturalizando así el modelo contractual. La promesa de contrato, por disposición expresa sólo genera obligaciones de “celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido”. En tales circunstancias, surge el contrato de “compraventa informal”, al que hacen alusión diversas tesis jurisprudenciales sin que se determine cuáles son los alcances o consecuencias que este tipo de contrato produce.

En primer término porque el tipo “compraventa informal” no está previsto en el Código Civil. En segundo lugar, si como parece, de tal expresión

\* Facultad de Derecho, Universidad Veracruzana.

se pretende derivar que la *compraventa informal* produce los efectos de la compraventa, y concretamente la transmisión del dominio, no hay que olvidar que el artículo 1796,<sup>1</sup> que expresamente señala que los contratos que por ley deban tener alguna formalidad, éstos no se perfeccionan en tanto no estén revestidos de la *forma legal*.

En consecuencia, la compraventa informal que resulta de un supuesto contrato de promesa parcialmente cumplido o ejecutado, debe tenerse como un contrato no perfeccionado y por lo tanto ineficaz para transmitir la propiedad. Ese contrato informal de compraventa estará afectado de nulidad relativa, según lo dispone el artículo 2228.<sup>2</sup> No hay que olvidar que en nuestro derecho la falta de forma legal provoca la nulidad relativa del contrato.

El contrato preparatorio de compraventa socialmente ha experimentado una transformación y no se trata de meras excepciones. Tal cambio radica en insertar dentro del clausulado el acuerdo de cumplir con determinadas prestaciones del contrato “prometido” convirtiéndolo —según diversos criterios jurisprudenciales— en el contrato definitivo pero “informal”.

Contra esta práctica, se argumenta que “la naturaleza jurídica de un contrato resulta de lo pactado”, que “la denominación que las partes le den no puede alterar su carácter jurídico ni el de lo estipulado”.<sup>3</sup> La naturaleza jurídica de un contrato no deriva de la denominación que le den las partes sino del contenido de sus cláusulas, sin embargo no existen suficientes razones para afirmar que una promesa de compraventa se tiene por compraventa, y en consecuencia transmitida la propiedad, sólo porque las partes han ejecutado total o parcialmente el contrato.

Afirmar que en el supuesto de ejecución o entrega de las prestaciones se actualiza la figura de la compraventa informal, no sólo desatiende el momento de perfeccionamiento del contrato y su eficacia sino que además contraviene el sistema de transmisión de la propiedad.

<sup>1</sup> Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, *excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley*. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley (las cursivas son mías).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, t. VIII, julio de 1998, Tesis: II.2o.C.98 C, p. 347.

En el modelo de transmisión de la propiedad que regula el Código Civil —por efecto del consenso— hay una renuncia expresa a la entrega como elemento del fenómeno transmisivo. Como regla general, la venta es perfecta y obligatoria cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la cosa no haya sido entregada ni se haya pagado el precio. La compraventa es un contrato consensual, en oposición al contrato real. El perfeccionamiento no deriva de la entrega de la cosa, deriva del acuerdo de voluntades.<sup>4</sup>

La llamada promesa de compraventa, más allá de su transformación o desnaturalización, representa un problema práctico con implicaciones teóricas de cara al modelo de transmisión de la propiedad adoptado por el ordenamiento jurídico mexicano, que, además, oscurece la distinción entre la promesa de compraventa y la compraventa. La praxis judicial así lo revela.

El planteamiento anterior permite revisar una doble construcción teórica del derecho de los contratos: por una parte la conocida expresión del Code Civil de Francia: “*La promesse de vente vaut vente*”, prevista en el artículo 1589 para el caso de la promesa bilateral de compraventa, que responde al sistema transmisivo consensualista; por la otra, el contrato de compraventa y su eficacia real o dispositiva.

He considerado como parte esencial de este trabajo los antecedentes del contrato de promesa, en el derecho mexicano, con especial referencia no sólo a los códigos civiles de 1870 y 1884, sino también a los códigos de 1868 y 1896 para el estado de Veracruz, aspectos específicos de la regulación de la promesa de contrato, y una referencia obligada al sistema de transmisión contractual de la propiedad y de la compraventa.

## II. ANTECEDENTES DE LA PROMESA DE VENTA EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO

El marco normativo de la transmisión de la propiedad en el nascente derecho civil mexicano, que pervive al día de hoy, se construyó sobre un principio que ya se había consolidado, por lo menos teóricamente, en el

<sup>4</sup> Artículo 2014. 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 tradición ya sea natural, ya sea simbólica.

derecho francés: no es necesaria la entrega de la cosa para la translación de la propiedad, ésta se da por efecto del contrato. Señalaba Calva (*Instituciones de derecho civil*), que el que adquiere en virtud de un contrato, adquiere el riesgo de la cosa, "... pues por disposición de la ley él es el dueño...".

Acorde con la influencia que tuvo el Code Civil, a través del Proyecto de un código civil mexicano, la transmisión de la propiedad —*inter vivos*— se concibe en un solo momento, esto es, contrato y transmisión de la propiedad son dos conceptos que se unen indisolublemente en la explicación del fenómeno transmisivo, ideas que posteriormente se verán reflejadas en los códigos civiles de la época.

La marcada influencia de García Goyena en el "Proyecto de un código civil mexicano" se confirma con la reproducción casi literal de una disposición, de aquel proyecto, relevante en la explicación de este tema, por la que hace una renuncia expresa de la *entrega* para la transmisión de la propiedad, bastando el consentimiento para el perfeccionamiento del contrato. Así, el artículo 1013 del textualmente señalaba: "La tradición de la cosa no es necesaria para la translación de la propiedad; lo cual se entiende sin perjuicio de la preferencia de un tercero que se haya anticipado á inscribir su título en el registro público".

El "Proyecto de un código civil mexicano", que no alcanzó a ver la luz como el primer código civil, sirvió de base para la construcción de los códigos civiles, que se dieron no sólo para el Distrito Federal sino también para las entidades federativas.

Veracruz, por ejemplo, tuvo su primer Código Civil en 1868 y después le siguió el Código Civil de 1896. Para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, el primer código se dará con posterioridad, en 1870, mismo que es modificado en 1884.

Lo anterior permite comprender la posición que se adoptó en el primer Código Civil para el Estado de Veracruz, conocido como "Código Civil Corona" —que entró en vigor en mayo de 1869— y del cual, el proyecto Justo Sierra fue algo más que la base, al no regular la promesa de compraventa.

Fiel al modelo de traslativo, reproduce la disposición que equipara la promesa con el contrato de compraventa. Así, el artículo 1800 expresamente señalaba: "La promesa de vender ó comprar, si hay conformidad en cosa y precio, equivale a un contrato perfecto de compra o venta; pero para ser válida deberá estar hecha en escritura pública, si la venta es de bienes inmuebles".

Sin embargo, ocurrió lo mismo en los códigos civiles para el Distrito Federal y la Baja California de 1870 y 1884. La promesa de compraventa, aunque escasamente regulada, aparece sistemáticamente ubicada en las disposiciones generales para la compraventa.

Así, en estos ordenamientos, por una parte, se reconoce la fuerza transmisiva del contrato y “...la venta es perfecta y obligatoria... por el solo convenio en la cosa y en el precio...”, sin necesidad de la entrega; pero por la otra, se regula la eficacia de la simple promesa de compraventa, con elementos comunes: el acuerdo sobre la cosa y el precio.

Al regular el sistema de transmisión de la propiedad por el mero consenso, la Comisión redactora del Código Civil de 1870 argumentaba:

La adopción de este sistema pondrá fin a las complicadas cuestiones sobre pertenencia de los frutos de la cosa, producidos y percibidos antes de la tradición. La sencilla aplicación del axioma “de que la cosa fructifica para su dueño”, reducirá en lo futuro las cuestiones a averiguar la fecha del contrato; pues que desde allá se transfiere el dominio, y como consecuencia el derecho de hacer suyos los frutos el que adquiere la cosa.<sup>5</sup>

En congruencia con lo anterior, ambos códigos disponían que “la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho”, transmitiendo desde ese momento la propiedad de la cosa; marco jurídico de la transmisión de la propiedad que se verá alterado cuando se regula, aunque de modo escaso, la simple promesa de compraventa.

La expresión “simple promesa de compraventa”, probablemente haya llevado consigo la intención de poner fin al principio “*la promesse de vente vaut vente*”; sin embargo, y sólo por la ubicación de la disposición, bien pudiera interpretarse como un reconocimiento a la compraventa obligatoria. Una excepción a la eficacia transmisiva de la compraventa, es decir, el reconocimiento de dos tipos de compraventa, aquella de *eficacia real* y ésta —la simple promesa de compra-venta— que derivaría en una compraventa obligatoria.

<sup>5</sup> “Exposición de los cuatro libros del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California”, Código Civil del Distrito y Territorio de la Baja California, México, Tipografía de Aguilar e hijos, 1879, pp. 111 y ss.

Tanto el Código Civil de 1870 como el de 1884 disponían como requisitos de eficacia de la simple promesa de compra-venta "...que se designe la cosa vendida, si es raíz ó mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio" (artículos 2947 y 2819 respectivamente).

Sin afirmar que de manera autónoma se reconocía esta nueva figura contractual, lo cierto es que este modelo es adoptado en los códigos de esa época, así ocurrió con el Código Civil para el Estado de Veracruz que entró en vigor en abril de 1897. En este código aparece regulada la promesa de compra-venta sin modificarse los elementos estructurales; además de la cosa y el precio se hace mención a la forma, que debe ser la misma que esté prevista para el contrato de compraventa, pero adicionaría el texto disponiendo que se deben fijar las condiciones de venta.

Así, el artículo 2600 prevenía: "Para que sea válida la promesa de compra-venta, debe constar de la misma forma prevista para la venta, designarse la cosa vendida, si fuere raíz ó mueble no fungible, y si fuere cosa fungible, bastará designar la clase y cantidad. En todo caso se fijará el precio y condiciones de venta".

En esta última regla: "en todo caso se fijará... condiciones de venta", hay una adaptación, en la que se perfila un contrato que debe contener las cláusulas o condiciones que habrán de insertarse en el contrato definitivo; circunstancia que deja un margen bastante escaso para distinguir en qué momento inicia el proceso de formación del contrato de compraventa.

Esto es, por una parte pone en crisis el principio de autonomía de la voluntad, que ha significado las críticas más frecuentes en esta materia. Cuando se han fijado cosa, precio y condiciones de venta queda poco por diferenciar entre los elementos esenciales de cada contrato. Por la otra, pone en la mesa de discusión la naturaleza de los actos por los que se "cumple" la promesa, esto es, el contrato definitivo se reduce al mero hecho de cumplir o bien, representa un acto de naturaleza contractual.

### III. EL CONTRATO DE PROMESA EN EL DERECHO CIVIL VIGENTE

El actual Código Civil Federal,<sup>6</sup> publicado y promulgado en 1928, y en vigor desde octubre de 1932, introduce la promesa, que pertenece a la ca-

<sup>6</sup> La denominación actual fue aprobada según Decreto por el que se reformaron y adicionaron, diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia

tegoría de los contratos preparatorios y que, según la exposición de motivos: “se reglamentó lo más completamente posible el contrato de promesa de venta... con el fin de evitar que muchas de las ventas... se disfracen de contratos de arrendamiento”. Decía Macedo (*Evolución del derecho mexicano*):

la reglamentación de los contratos preparatorios... que la doctrina había estudiado, requerida por las necesidades prácticas, a todas luces exigía ya que la institución fuera reconocida y aceptada por nuestro derecho positivo. Por esta circunstancia y porque el articulado relativo se ajusta a las directivas doctrinales entonces imperantes, merece elogiarse al legislador de 1928.

La promesa es uno de los contratos con el menor número de normas que lo regulan, sólo cinco artículos integran el Título Primero de la Segunda Parte del Código Civil Federal. La doctrina, si bien en ocasiones se ha manifestado de manera crítica, en general, se puede decir que este contrato no ha sido objeto de debates y posiciones encontradas.

No pretendo hacer un análisis de la regulación de este contrato, me referiré sólo a aquellos aspectos que considero torales en el planteamiento de la ponencia, particularmente a uno de los requisitos especiales para que este contrato sea válido y a la obligación que genera.

El reconocimiento, no sé si necesario a la libertad de asumir, mediante contrato, la obligación de celebrar un contrato futuro, significa, en mi opinión, la disposición más importante y que va a marcar la diferencia con los códigos anteriores.

De la interpretación de esta disposición resulta incontrovertible que se puede válidamente asumir la obligación de celebrar a futuro un contrato de cualquier naturaleza y características, siempre que, como afirma la doctrina, no se trate de la promesa misma.

Como contrato en particular, sus reglas especiales son mínimas y se advierte alguna confusión en cuanto a sus elementos esenciales y de validez; rompe con el esquema general y no se alcanza a distinguir con

nitidez entre elementos estructurales y los requisitos de esos elementos para que el contrato sea plenamente eficaz. Así, el artículo 2246 previene: “Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo”.

Respecto de las obligaciones que genera este tipo contractual, no existe espacio a la duda, las partes se obligan a celebrar un contrato, así lo previene el artículo 2245: “La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido”.

Sin embargo, del modo en que está regulado, la obligación de *hacer* que se genera, se percibe como una obligación *sui generis*. Se trata de un hecho positivo que no coincide con la concepción clásica de objeto de la obligación. Además, ante el incumplimiento, las reglas generales que prevé el Código Civil, no ofrecen una aplicación y explicación satisfactoria. Así, el artículo 2027 establece: “Si el obligado a prestar un hecho, no lo hiciera, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de aquél se ejecute por otro, cuando la sustitución sea posible”; y del artículo 2104 que se refiere a la responsabilidad por incumplimiento de una obligación de hacer:

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

Si de la promesa nace la obligación de celebrar un contrato determinado, y ese hacer consiste en un acto jurídico de naturaleza contractual, significa entonces que las partes, para cumplir, deberán convenir el contenido y las condiciones de un contrato cuya naturaleza y características se han determinado en un acto jurídico previo; por lo tanto, la obligación de hacer no puede ser ejecutada por otro. El cumplimiento realizado por tercero, en mi opinión, no es posible toda vez que por las características de la prestación, la sustitución no es posible. Por otra parte, el cumplimiento hecho por un tercero, no se actualiza con la firma del juez en el supuesto de rebeldía del promitente incumplido.



El juez no celebra el contrato, la disposición en ese sentido es clara, el juez dará forma legal al contrato, en el entendido que la forma legal es la que exige la ley como requisito de validez del contrato, es decir, no se refiere a la forma convencional o probatoria.

A reserva de volver sobre el tema, y a propósito de la dificultad que significa precisar en qué momento inician y concluyen los procesos de formación y perfeccionamiento de ambos contratos —entiéndase promesa de compraventa y compraventa—, es importante subrayar que el legislador del 28 no es suficientemente claro sobre estos procesos de formación y perfeccionamiento. Por el contrario, todo parece indicar que el incumplimiento no mira hacia la negativa de celebrar el contrato prometido, sino que “el promitente rehúsa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato”.

Si esa es la interpretación correcta, entonces si es posible expresarse en términos de una *compraventa informal*, que además no es una compraventa transmisiva sino simplemente obligatoria.

#### IV. LOS ELEMENTOS DE LA PROMESA Y DEL CONTRATO DEFINITIVO

El mayor reto en esta materia lo constituye el poder distinguir la promesa del contrato definitivo. Al respecto, se ha llegado al extremo de afirmar que el precio no es un elemento esencial de la promesa de compraventa:<sup>7</sup>

Sin embargo, los elementos esenciales de que trata el artículo en consulta, son los relativos al consentimiento, el objeto material del contrato y el plazo estipulado, pero tal regulación en realidad no puede referirse al precio de la compraventa, lo que se excluye por el hecho de que la compraventa misma, es un contrato consensual que se perfecciona y es obligatorio para las partes, por el solo convenio de ellas respecto al bien vendido y el precio.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> La tesis se refiere al Código Civil del Estado de Puebla, que previene en el artículo 2111: Son elementos esenciales de la promesa bilateral de contratar:

I. El consentimiento;

II. Que se expresen los elementos esenciales y las cláusulas que según la voluntad de los promitentes, contendrá el contrato, que se obligan a celebrar o contrato definitivo;

III. Que se determine el plazo en que habrá de otorgarse el contrato definitivo.

<sup>8</sup> *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, t. I, mayo de 1995, tesis: VI.2o.6 C, p. 393.

En otros casos, la interpretación ha sido en el sentido de no reconocer las condiciones de contratación, como elementos característicos de la promesa de compraventa: “La promesa de venta no puede contener ninguna cláusula referente a la entrega de la cosa, ni el pago del precio o a la forma en que será pagado”.<sup>9</sup> Si esto fuera exacto, para el caso de incumplimiento, ¿la firma del juez en rebeldía del promitente vendedor, en qué términos y condiciones se hace?

Respecto a los elementos, bases o cláusulas que se pueden insertar en la promesa, la interpretación del artículo 2246 del Código Civil Federal es definitiva, la promesa debe: “contener los elementos característicos del contrato definitivo”.

El legislador, al proponer un modelo de contrato preparatorio, optó por la expresión elementos característicos, término no del todo afortunado. Carece de arraigo en la doctrina, salvo en esta materia, el legislador no lo utilizó en el texto del código. Se trata de una expresión que se presta a confusión, los tribunales no siempre han interpretado en el mismo sentido.

En derecho positivo, el Código Civil Federal en sus artículos 1794 y 2224 se refiere a elementos de existencia —consentimiento y objeto— esenciales tratándose de las cláusulas que debe contener el contrato (artículo 1839), pero no hace mención al término elementos característicos.

Afirmar que el legislador se refiere a los elementos esenciales, los indispensables para que exista el acto jurídico, me parece que no podría ser de otra manera, por el esquema normativo que sobre contratos regula el código. Sin embargo esta afirmación no es compartida unánimemente por la doctrina.

Que el término “características” no debe entenderse como elementos esenciales, sino particularidades, rasgos que distinguen a cada contrato, me parece una verdad incompleta. El concepto es complejo, incluye algo más que el consentimiento, esto es el acuerdo sobre la naturaleza, función jurídica y características del contrato.

Actualmente se puede identificar una corriente que viene a dar luz sobre este asunto y que sirve de marco a mi propuesta de reconocer en la promesa de compraventa un contrato de compraventa obligatoria. Así, por ejemplo, el artículo 2129 del Código Civil para el estado de Chihuahua previene

<sup>9</sup> *Semanario Judicial de la Federación*, séptima época, 83, cuarta parte, p. 17, [www.scjn.gob.mx](http://www.scjn.gob.mx).

que para que la promesa sea válida: “deben precisarse en ella los elementos esenciales del contrato futuro”. Por su parte, el artículo 2496 del Código Civil del estado de Tabasco señala: “Son elementos esenciales de la promesa de contrato, además del consentimiento y el objeto, los siguientes: I. Que se expresen los elementos esenciales y las cláusulas del contrato definitivo”; en el mismo sentido el Código Civil de Zacatecas. Por su parte el Código Civil de Quintana Roo dispone que se deben precisar “las bases sobre las que deben desarrollarse sus cláusulas principales”.<sup>10</sup>

#### V. LA PROMESA DE COMPRAVENTA Y EL SISTEMA TRANSMISIVO CONSENSUALISTA

La explicación dogmática de este contrato no es fácil. Se trata de una categoría contractual compleja que rompe esquemas y estructuras, no sólo de la teoría general de las obligaciones. Lo mismo ocurre con el modelo de transmisión de la propiedad por efecto del contrato y del contrato de compraventa.

Actualmente, cuando en la praxis se habla del contrato de promesa de compraventa, realmente se está en presencia de un contrato socialmente transformado, para convertirse en una compraventa informal particularmente si tiene por objeto bienes inmuebles.

En consecuencia, ante el incumplimiento, no es aplicable el artículo 2247 del Código Civil Federal que contiene diversas hipótesis para el caso de incumplimiento de la promesa; si el criterio jurisprudencial que prevalece, es que la convención se ha transformado en un contrato definitivo de compraventa, y éste, para su validez, requiere de la escritura pública, el contrato estará afectado de nulidad relativa, no operaría la confirmación tácita por ejecución o cumplimiento de las prestaciones y tendría que hacerse valer la acción *pro forma* en términos de los artículos 1833 y 2232.

Sería pertinente reseñar otros criterios expresados en diversas tesis aisladas, igualmente sería enriquecedor el análisis de la regulación de este contrato en los códigos civiles de otras entidades federativas. Para los fines de este trabajo, considero que son suficientes y de gran apoyo las referencias señaladas para perfilar la idea central.

Para responder al hecho social por el que se ha transformado o desnaturalizado este contrato, de escasas y ambiguas disposiciones, sea en el Có-

<sup>10</sup> Fracción III del artículo 2545.

digo Civil Federal o en el ordenamiento veracruzano, es necesario construir una propuesta doctrinaria en esta materia, que permita funcionalizar una institución del derecho civil, al tiempo que sea coherente y no rompa con el modelo de transmisión de la propiedad mediante contrato, y mantenga las características que la distinguen de otros modelos contractuales, particularmente de la compraventa traslativa.

La propuesta es en el sentido de crear las bases por las que se reconozca en la promesa de compraventa como contrato de compraventa obligatoria, reconociendo en la promesa el momento en que inicia la formación del contrato. Esta propuesta sigue de cerca diversos criterios jurisprudenciales: “La Suprema Corte ha establecido que la promesa de venta no es otra cosa que un contrato preparatorio del de compraventa; esto es, la celebración de aquél, no es más que un acto jurídico cuya evolución tiende al perfeccionamiento del contrato de compraventa”;<sup>11</sup> No obstante, debo reconocer que existen tesis opuestas, que en ocasiones comparten la idea central de este trabajo:

Se debe distinguir netamente de la compraventa, la promesa bilateral de venta, cuyo objeto es la futura estipulación de un contrato de compraventa, cuyos efectos no pueden nunca coincidir con los de la venta. De dicha promesa no deriva, en efecto, ni transmisión de la propiedad ni obligación del vendedor de entregar la cosa, ni del comprador de pagar el precio; uno y otro están obligados únicamente a prestar en el futuro, su consentimiento para *concluir la venta*,<sup>12</sup> cuyos restantes elementos, la cosa y el precio, se hallan ya determinados; o sea, que la distinción entre la promesa bilateral de compraventa y la compraventa debe establecerse *atendiendo al contenido de la obligación asumida*; será promesa cuando el contrato tiene por objeto el *contrahere* futuro, esto es, cuando los promitentes se obligan a la prestación de un consentimiento sucesivo, aunque estén de acuerdo perfecto sobre todos los elementos esenciales del contrato de compraventa. Por tanto, el simple hecho de que en el contrato aparezcan temporalmente separadas las fases de conclusión y ejecución (o de perfección y consumación) no basta para sostener la existencia de un contrato de promesa de venta. La fase ejecutoria del contrato de promesa de venta se caracteriza precisamente por requerir la existencia de un nuevo consentimiento —esto es, no emitido anteriormente— dirigido a la conclusión de un contrato de compraventa. Este contrato fue previsto en el contrato inicial, pero no fue querido

<sup>11</sup> *Semanario Judicial de la Federación*, séptima época, 55, cuarta parte, p. 48.

<sup>12</sup> El énfasis es personal.

o concluido ya entonces; es preciso celebrarlo. Cuando dicho consentimiento no existe como tal o es sólo renovación o reiteración del ya prestado anteriormente, se está ante un contrato de compraventa. En éste, la fase ejecutoria viene caracterizada por la realización de las prestaciones, no por el acuerdo sobre la realización misma.<sup>13</sup>

No obstante que parece haber una discrepancia, coincide en dos aspectos fundamentales: las partes se obligan a prestar su consentimiento para concluir la venta, y segundo, las consecuencias.

## VI. CONCLUSIONES

Sobre la mesa y para concluir, en teoría resulta sumamente complejo distinguir la promesa de compraventa de la compraventa propiamente dicha por lo siguiente: 1) participan de elementos comunes de modo que en caso de un conflicto de intereses no siempre se ha resuelto en el mismo sentido. 2) La línea divisoria entre estos dos contratos es confusa en virtud de la eficacia traslativa del consenso, ya que finalmente en ambos contratos existe un acuerdo sobre cosa y precio. 3) El elemento distintivo más claro es la voluntad del vendedor (llámese promitente) de no transmitir la propiedad mediante ese acto contractual.

En ese orden de ideas, este tipo de contrato genera una compraventa estrictamente obligatoria. El preliminar de compraventa tendría por objeto un hacer, esto es, las partes se obligan a concluir el contrato de compraventa, en consecuencia, tal y como previene el Código Civil del estado de Quintana Roo, en el contrato preliminar se deberán sentar las bases sobre las que deben pactar sus cláusulas principales, sólo así se puede concebir que el juez en rebeldía tenga a su alcance los elementos que le permitan emitir una resolución que sustituya la *causa* de la transmisión.

Actualmente se logra identificar una nueva corriente legislativa sensible al problema de interpretación y alcance de la norma que exige la determinación de los elementos característicos del contrato definitivo” como requisito de validez del contrato; previniendo como requisito de este tipo de contratos, señalar los elementos esenciales del contrato definitivo, e incluso expresar las cláusulas del contrato definitivo.

<sup>13</sup> *Semanario Judicial de la Federación*, séptima época, 47, cuarta parte, p. 71.