

EL CONTRATO DE PROMESA, IDEAS DEL HOMENAJEADO: DOCTOR BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO

Vicente Solís Arana¹



Siendo otoño del año dos mil quince, en la Universidad Nacional Autónoma de México, es un personaje muy importante de nuestra querida Facultad, el Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo y toda una autoridad en la materia de Contratos, materia que imparte hace más de cuarenta y cinco años, razón ésta por la que para un profesor de Contratos es suficiente para rendir homenaje.

Hablar de Contratos sin mencionar al Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, hoy no es posible si se quiere hablar en serio de esta materia. Su libro apareció en mi vida profesional cuando cursaba la carrera de Derecho, y desde entonces forma parte de mi vida jurídica y en especial desde que acepté dar clases de dicha materia, hace más de diez años.

Me gustaría que con este homenaje se difundiera más la obra del Doctor Bernardo entre las nuevas generaciones de abogados que hoy se forman en el país, por lo que me sumo a la celebración haciendo en forma de preguntas y respuestas una nueva presentación de las idas del homenajeado. ¡Enhorabuena! Y que sean muchos más años.

Gracias.

¹ Profesor de las materias de Obligaciones y de Contratos, en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad Universitaria. 2015.

Lo siguiente son ideas del Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, que se pueden consultar en el libro de Contratos, de la Editorial Porrúa.

I. DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA.

1. VSA: ¿Qué es el Contrato de Promesa?

BPFC: El contrato de promesa es el acuerdo de voluntades por medio del cual, una parte o ambas, según sea unilateral o bilateral, se obligan a celebrar un contrato futuro.

El Código Civil, Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Primero, establece:

Artículo 2243.—Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.

2. VSA: ¿Cuál es la fuente histórica de esta definición?

BPFC: “Este artículo está inspirado en el 22 del Código Civil Suizo de las Obligaciones, que en su primer párrafo establece: ‘La obligación de celebrar una convención futura puede ser motivo de contrato’”.

II. DIFERENTES NOMBRES DEL CONTRATO DE PROMESA.

3. VSA: ¿Con qué nombres se le conoce al Contrato de Promesa?

BPFC: A través del tiempo, al contrato de promesa se le han dado diversas denominaciones, a saber: contrato preparatorio, contrato preliminar, precontrato, antecontrato, petición de contrato, opción, promesa de contratar, pacto de contrahendo, etcétera.

Así, el Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Primero del Código Civil, se denomina “De los contratos preparatorios”.

La promesa. Y el artículo 2244 se refiere a la promesa de contratar y al contrato preliminar.

III. PARTES EN EL CONTRATO DE PROMESA.

4. VSA: ¿Cómo se llaman las partes en el Contrato de Promesa?

BPFC: “Se denomina promitente al que se obliga y beneficiario al que recibe. En la promesa bilateral ambos son promitentes y beneficiarios”.

IV. HISTORIA DEL CONTRATO DE PROMESA.

5. VSA: ¿Esta figura contractual ya se conocía antes? ¿Existía en Roma?

BPFC: Esta figura no se conocía en Roma, no obstante algunos autores consideran que el llamado *pactiunm in contrahendo* romano, es el antecedente de la promesa. Sin embargo, dicho pacto careció de regulación legal y, por lo tanto, actualmente sólo se comprende como una mención al acuerdo de voluntades entre las partes para contratar y obligarse. Los glosadores y posglosadores fueron los que iniciaron su aplicación como un acto jurídico unilateral sin llegar a su concepción contractual.

6. VSA: ¿El Código Napoleón reguló el Contrato de Promesa?

BPFC: El Código de Napoleón desconoció explícitamente esta figura al decir:

Artículo 1589.—La promesa de venta equivale a venta cuando hay consentimiento recíproco de las dos partes sobre la cosa y sobre el precio.

En la Exposición de Motivos de este ordenamiento, Portalisis expresa:

La promesa de venta equivale a venta, cuando en ella hay consentimiento recíproco de las partes sobre la cosa y sobre el precio. Se encuentra, efectivamente, en este caso, todo lo que es la substancia del contrato de venta.

7. VSA: ¿Los Alemanes, qué dicen al respecto?

BPFC: Por su parte, la doctrina alemana considera que la promesa va en contra de la libre contratación, pues coacciona la celebración del contrato definitivo.

8. VSA: ¿Y los españoles?

BPFC: En la legislación y en la doctrina española, se concibe la celebración del contrato de promesa, pero como un negocio jurídico atípico y no regulado.

9. VSA: ¿Nuestros Códigos de 1870 y 1884, se referían al Contrato de Promesa?

BPFC: Estos códigos no siguieron al de Napoleón, pues como fuente de inspiración tuvieron los códigos portugués y suizo de las obligaciones. En ellos no se regulaba la promesa de contrato, sino única y exclusivamente se limitaban a la promesa de compraventa (Arts. 2819, 2820 y 2821). En la actualidad, la definición del código vigente se extiende a todos los contratos, tales como el de arrendamiento, sociedad, comodato, etcétera.

V. ELEMENTOS DEL CONTRATO, SEGÚN LA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO.

10. VSA: Dentro de la Teoría General del Contrato, ¿cuáles son los elementos de existencia del Contrato de Promesa?

BPFC: Consentimiento. Es el acuerdo expreso de voluntades sobre la creación y transmisión de derechos y obligaciones. En el caso de la promesa de contratar, el acuerdo recae sobre la obligación de hacer, consistente en la celebración de un contrato futuro y, por lo tanto, en las características esenciales del contrato a celebrar y el tiempo fijado para su otorgamiento.

Objeto. Es la creación de una obligación de hacer, que tiene como contenido la celebración de un contrato futuro.

El objeto debe ser posible física y jurídicamente, tanto en el contrato preparatorio como en el definitivo. Es físicamente imposible cuando va en contra de las leyes de la naturaleza, y esa imposibilidad origina una liberación de la obligación, pues a lo imposible nadie está obligado. Si se trata de cosas, deben existir en la naturaleza, ser determinadas o determinables en cuanto a su especie y estar en el comercio. Es imposible jurídicamente cuando es irreductible con las normas jurídicas como por ejemplo: la celebración de un contrato de compraventa entre cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal.

El artículo 2246 establece que en el contrato de promesa se tienen que asentar los elementos del contrato definitivo. De faltar estos, el contrato se puede considerar inexistente, ya que el objeto de la obligación de existencia de un contrato y no pueden suplirse, así el precio y la cosa enajenable, rentable, etcétera, deben determinarse con toda claridad para no producir la inexistencia del contrato. En cambio, la forma y lugar de pago, el tiempo y los intereses, pueden suplirse con la regulación del contrato en general, o en su caso en contrato típico a celebrarse.

Por ejemplo, sería inexistente un contrato en el cual una persona se obliga a enajenar un terreno sin que se determine el tipo de terreno, su ubicación, superficie, linderos y colindancias.

Algunos autores consideran como un elemento de existencia del contrato preparatorio, el establecer un plazo para la celebración del contrato definitivo, pues piensan que no deben existir obligaciones indefinidas o perpetuas. Yo, por mi parte, estimo que si no se ha establecido un día cierto para el cumplimiento de la obligación, debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 2080 que dice:

Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. 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.

De tal suerte que si no se pacta el término, nos encontramos ante el supuesto de un contrato afectado de nulidad relativa ya que puede ser convalidado por las partes.

11. VSA: Dentro de la Teoría General del Contrato, ¿cuáles son los elementos de validez del Contrato de Promesa?

BPFC: Al contrato de promesa le son aplicables las disposiciones comunes a cualquier contrato, a saber: capacidad de las partes; que el consentimiento esté exento de vicios; que el objeto, motivo o fin sean lícitos; y, que el consentimiento se otorgue con las formalidades establecidas por la ley (Art. 1795).

No obstante lo anterior, el Código Civil establece un caso de ilicitud en la promesa, al decir el artículo 2302:

Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes.

Y por otro lado, el 2246 señala que para que la promesa de contratar sea válida debe:

1. Constar por escrito. En este caso se puede otorgar únicamente en escrito privado, toda vez que la ley no exige que se realice ante notario u otra formalidad adicional.

2. Contener los elementos característicos del contrato definitivo, de lo contrario su objeto sería vago e impreciso, si no es que inexistente, pues se podría llegar al extremo de no poder determinar el bien o acto materia del contrato futuro.

3. Limitarse a cierto tiempo. Con anterioridad expresé que la falta de determinación del plazo no produce la inexistencia del contrato, en virtud de la aplicación del artículo 2080 del Código Civil. Por otra parte, algunos autores opinan que si transcurrido el plazo señalado para la celebración del contrato éste no se verifica, pero se han realizado actos positivos tendientes al cumplimiento de la promesa dentro de dicho plazo, el contrato no se termina. A mi juicio esta idea es contraria, pues considero que, cumplido el plazo, necesariamente se produce la terminación del contrato, a menos que durante su vigencia se pacte prórroga.

VI. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA.

12. VSA: En cuanto a su existencia, ¿cómo se clasifica el Contrato de Promesa?

BPFC: ...es un contrato principal y preparatorio. Principal porque su validez y existencia no dependen de otro contrato; preparatorio porque su finalidad es garantizar la celebración del contrato definitivo, mismo del que se señalan sus características esenciales, pero del cual no depende su existencia.

13. VSA: ¿Por lo que se refiere a las obligaciones que crea, cómo se clasifica el Contrato de Promesa?

BPFC: ...puede ser unilateral o bilateral, según obligue a una o a ambas partes a celebrar el contrato futuro. En el primer caso se llama prominentes y beneficiarios. El contrato definitivo puede llevarse a cabo según sea la voluntad del beneficiario. Esto da lugar a lo que se conocía en el derecho romano como la condición *si voles, si volueris, si volam*. La falta de cumplimiento del contrato celebrado en forma unilateral o bilateral, puede traer como consecuencia la ejecución forzosa consistente en la realización del contrato definitivo, en el último de los casos firmado por el juez.

14. VSA: En relación a su contenido, ¿cómo se clasifica el Contrato de Promesa?

BPFC: ...por regla general el contrato de gratuito. Sin embargo, podría pactarse una prestación económica (arras), por el sólo hecho de obligarse a celebrar el contrato definitivo, pero esta prestación no debe abonarse o considerarse como parte del precio, pues se convertiría en compraventa en abonos. Al respecto cabe mencionar que cuando un contrato de promesa contiene prestaciones que pertenecen al contrato definitivo (entrega del bien, pago total o parcial del precio, etc.) se desvirtúa su naturaleza, pues el consentimiento no se refiere a un *facere* consistente en la celebración de un contrato futuro, sino que contiene obligaciones de dar. Situación que hace que el contrato reúna los requisitos de una verdadera compraventa, misma a la que, en todo caso y tratándose de inmueble, faltaría darle la forma exigida por la ley (escrituración ante notario). Esta acción la podrían demandar los contratantes (pro-forma), pero en cambio no podrían ejercitar la acción derivada del artículo 2247 que obliga al cumplimiento forzoso de celebrar el contrato prometido. En este supuesto estaríamos ante una compraventa "informal". Al respecto existe la siguiente jurisprudencia:

COMPRAVENTA, CONTRATO INFORMAL DE.—La Suprema Corte de Justicia ha establecido claramente la distinción entre los contratos de promesa de venta y de compraventa, y ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa y aun entregan ambos o sólo uno de ellos, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina reconoce con el nombre de contrato informal de compraventa.

Sexta Época: Vol. XXXIII, Pág. 101. A.D. 893/59, Jesús Vargas Pérez. Vol. XLVIII, Pág. 120. A.D. 4977/60, Delfino Guadarrama. Vol. CXXV, Pág. 18. A.D. 7987/65, María Esquivel de Lara.

Séptima Época: Vol. 61, Pág. 23. A.D. 500/73, Gloria Valois Cabiedes. Vols. 169-174, Pág. 14. A.D. 2871/82, Julio Llaguano Manzano.

15. VSA: En cuanto a su Forma, ¿cómo se clasifica el Contrato de Promesa?
BPFC: ...es de forma restringida. La ley exige que se realice por escrito privado. La forma de este escrito la regula el Código Civil que reza:

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.

Artículo 1834.—Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

VII. DISTINCIÓN CON OTRAS FIGURAS.

16. VSA: ¿Actualmente, se puede confundir al Contrato de Promesa con otras figuras jurídicas?

BPFC: Al contrato de promesa se le puede confundir con la promesa unilateral o policitación, la minuta, el contrato definitivo, o bien con el contrato definitivo sujeto a condición o plazo.

17. VSA: ¿Qué diferencia hay entre el Contrato de Promesa y la Licitación?

BPFC: Mazeaud, al tratar la licitación dice que: “La promesa unilateral es un acto jurídico que crea una obligación con cargo a una persona y por su sola voluntad.”

Se trata de un acto unilateral, a diferencia del contrato de promesa que es un acto bilateral, o sea un acuerdo de voluntades.

El artículo 1804 la regula de la siguiente forma:

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.

La oferta de contratar puede estar destinada a una persona concreta (licitación), o a personas indeterminadas (policitación) *offerentis solius promissio*. En el primer caso, cuando el destinatario de la oferta desea contratar, la ley establece el momento en el cual el consentimiento se tiene por perfeccionado, según se trate de acuerdo entre presentes o ausentes (Arts. 1805 al 1811).

En el segundo caso, conocido también como oferta al público, el código establece el alcance y término por los que el oferente queda obligado. Esta obligación consiste básicamente en sostener su ofrecimiento hasta el vencimiento del plazo. Asimismo prevé los casos en que se puede revocar su declaración unilateral (Arts. 1860 al 1867).

La opción de compra, conocida en el derecho anglosajón como *option contract*, es un ejemplo de licitación pues se trata de un acto unilateral, por medio del cual una persona se obliga irrevocablemente a transmitir un bien a otra en un plazo determinado y en un precio cierto, sin que exista acuerdo de voluntades o sin que sea aceptada por el beneficiario.

En virtud de que esta figura es un acto jurídico unilateral, en un testamento podría establecerse, como carga para el heredero, la obligación testamentaria de dar la opción de compra de un bien, a cierta persona y en determinado precio.

18. VSA: ¿Qué diferencia existe entre el Contrato de Promesa y el Contrato Definitivo?

BPFC: Es importante destacar algunas diferencias que pueden existir entre ambos contratos. Como lo expresé anteriormente, corrientes doctrinales como la francesa, no distinguen el contrato definitivo del de promesa, y legislaciones como la española, no regulan el contrato de promesa.

A continuación analizo los principales aspectos de distinción:

a) En cuanto a su objeto, la promesa de contratar siempre engendra obligaciones de hacer, nunca de dar o no hacer, consistentes en la celebración de un contrato futuro.

El contrato definitivo, crea o transmite obligaciones de dar, hacer o no hacer.

b) Por lo que se refiere a las obligaciones que nacen, el contrato de promesa puede ser bilateral o unilateral, según se obliguen una o ambas partes a celebrar el contrato definitivo. Por su parte, el contrato definitivo puede que necesariamente sea bilateral, como por ejemplo la compraventa, la permuta, el arrendamiento, etcétera.

c) En cuanto a la forma, en el contrato de promesa la voluntad deber ser expresada por escrito. En el definitivo puede ser en escritura pública, como en la transmisión y gravamen de derechos reales sobre inmuebles o bien, verbal, como en la donación de menos de doscientos pesos.

d) En el contrato de promesa nunca se transmite la propiedad. En el definitivo, como en el caso de la compra-venta, permuta o donación, la propiedad se transmite por mero efecto del contrato. Asimismo, el contrato de promesa no se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de que no crea, modifica, transmite ni extingue derechos reales o gravámenes sobre inmuebles; el definitivo debe ser inscrito cuando afecta dichos derechos reales o gravámenes.

Para los efectos del Registro Público de la Propiedad, estimo conveniente distinguir entre la promesa de contrato de compraventa y la compraventa misma, ya que en la práctica se presta a confusiones. Así tenemos que en la promesa no hay transmisión de propiedad ni obligación de entregar la cosa ni pagar el precio, sino únicamente el deber de celebrar la compraventa. No importa que las partes estén de acuerdo en todos los elementos esenciales del contrato. De tal forma que la fase ejecutoria del contrato de promesa se circunscribe en un nuevo querer, dirigido a la celebración de la compraventa, y, en ésta la ejecución se caracteriza por la realización de las obligaciones.

19. VSA: Y la Corte Suprema de nuestro país ¿qué opina?

BPFC: A este respecto existe jurisprudencia en el siguiente sentido:

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 totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes.

Quinta Época: Tomo LIII, 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, Ángel.

PROMESA DE VENTA.—Mediante la promesa de venta no se transmite el dominio de la cosa, pues en ella sólo se consigna una obligación de hacer, consistente en la celebración del contrato definitivo.

Quinta Época: Tomo LI, Pág. 79.—Kondo, Isuke. Tomo LXXXVIII, Pág. 1640.—Méndez, Máximo. Tomo LXXXIX, Pág. 2446.—Cartas, Adela. Tomo XC, Pág. 2443.—Chami, Amado. Tomo XCIII, Pág. 2126.—Furlong, Wilfrido y Coags.

PROMESA DE VENTA.—La promesa de venta constituye un contrato preparatorio del de compraventa, que obliga a las dos partes contratantes; contrato que, si bien no transmite la propiedad, sí engendra derechos y obligaciones para las partes que en él intervienen, y, por tanto, el derecho formal, no simplemente posible, por parte del vendedor, para exigir del comprador que se lleve a cabo el contrato.

Quinta Época: Tomo XVI, Pág. 620.—García Álvarez, Toribio. Tomo XXXIII, Pág. 1610.—López, José. Tomo LI, Pág. 79.—Kondo, Isuke. Tomo LVII, Pág. 1872.—Landeró Gómez, Francisco y Coags. Tomo LXII, Pág. 1658.—Pallas de Duque, María Esther.

20. VSA: ¿Qué diferencia existe entre el Contrato de Promesa y el Contrato Sujeto a Término o Condición Suspensiva?

BPFC: Contrariamente a lo que dispone nuestro Código Civil, la doctrina francesa no distingue entre la promesa de compraventa y la compraventa, pues considera que tienen la misma finalidad, ya que existe disposición

en el sentido de que si las partes están de acuerdo en precio y cosa, el contrato de compraventa se entiende perfectamente, aunque no se haya pagado uno ni entregado la otra. En todo caso se está sujeto a un término o plazo.

La promesa es un contrato perfecto y obligatorio para las partes, no se está sujeto a ninguna condición para que genere la obligación de celebrar un contrato futuro, pues aunque se fije un plazo para hacerlo, éste sólo generará obligaciones de hacer.

Por su parte, el contrato sujeto a condición sólo genera la obligación de cumplir las prestaciones pactadas si se realiza la condición de la cual depende su exigibilidad o su existencia, según sea condición suspensiva o resolutoria, retrotrayéndose sus efectos al momento de la contratación. En cambio, en la promesa unilateral el promitente queda obligado desde su celebración.

21. VSA: ¿Qué diferencia existe entre el Contrato de Promesa y las Minutas?

BPFC: Las minutas eran documentos definitivos carentes de forma que contenían actos que posteriormente debían elevarse a escritura pública. El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884 establecía:

Artículo 9º—Siempre que sea obligatoria por la ley o por convenio de las partes, que un contrato conste en escritura, y se niegue alguno de los contratantes a firmarla, podrá el otro obligarle a hacerlo o a que se le indemnice de los daños y perjuicios. A este efecto, los notarios no extenderán en sus protocolos ningún instrumento sin exigir previamente que los interesados firmen ante ellos la minuta o borrador, o que, si no saben firmar, den su consentimiento expreso ante el mismo notario y dos testigos mayores de toda excepción, lo cual se hará constar en el mismo instrumento.

Esta figura jurídica fue derogada en el Distrito Federal por la Ley del Notariado de 1945. Sin embargo, todavía la mencionan algunos códigos de procedimientos civiles y leyes fiscales de los estados.

VIII. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

22. VSA: ¿Se puede inscribir en el Registro Público de la Propiedad el Contrato de Promesa?

BPFC: En el Registro Público de la Propiedad sólo se inscriben la creación, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales. En el caso de la promesa, sólo nacen obligaciones personales consistentes en un haber, inscribirlo sería tanto como darle efectos reales.

Legislaciones como las de Chihuahua, Nuevo León y Yucatán, prevén la posibilidad de inscribir la promesa de venta preventivamente. Igualmente, autores como Ramón Sánchez Medal se inclinan por esta posición, pues consideran que de esta manera los efectos de la inscripción del contrato definitivo, se retrotraerán a la fecha de la anotación preventiva del preparatorio. Estimo que darle efectos retroactivos sería desvirtuar el objeto propio de la promesa y considerarla como una etapa del contrato definitivo.

Situación distante es cuando, iniciado el juicio de ejecución obligatoria, se ha demandado la celebración del contrato definitivo y se pide al juez que ordene al registrador la anotación preventiva del estado contencioso de la finca. Una vez dictada la sentencia y otorgado el contrato definitivo en escritura pública, sus efectos se retrotraen a la fecha de la anotación preventiva.

IX. EJECUCIÓN FORZADA.

23. VSA: ¿Se puede exigir el Cumplimiento Forzoso del Contrato de Promesa?

BPFC: En la promesa de contratar bilateral se aplica el artículo 1949, por medio del cual el que resulte perjudicado queda facultado para exigir el cumplimiento forzoso o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios.

Independientemente de lo anterior, el artículo 2247 establece que, ya sea unilateral o bilateral:

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 quedara sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.

El derecho a que el juez firme el contrato definitivo no debe confundirse con la acción proforma, ya que en el primer caso el contrato no existe, el juez es el que lo va a otorgar en rebeldía; y en el segundo sí existe, pero la voluntad no se dio con las formalidades establecidas por la ley.

Una de las formas en que el promitente comprador puede garantizar la celebración del contrato prometido, es estableciendo una cláusula penal para el caso de que el obligado no cumpla.

X. UTILIDAD JURÍDICA.

24. VSA: ¿Tiene alguna utilidad jurídica el Contrato de Promesa?

BPFC: Es un medio de garantizar y asegurar la celebración de un contrato futuro, bien por existir obstáculos que posteriormente pueden subsanarse, ta-

les como obtener permisos y autorizaciones; o bien porque no se desee por el momento el nacimiento de las obligaciones del contrato definitivo. Un ejemplo del primer caso es el extranjero que va a comprar una propiedad ubicada en la ciudad de México y no ha obtenido el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, *conditio sine qua non*, para adquirir el inmueble. Mientras estos requisitos se satisfacen, puede celebrarse un contrato de promesa unilateral de compraventa, por medio del cual el vendedor se obliga a enajenar el bien. En el segundo caso, una persona que es arrendataria de un local, quiere celebrar un contrato de promesa unilateral de compraventa, para que en un lapso de tiempo prudente pueda constatar la prosperidad del negocio y, si le favorece, adquirir el inmueble. El contrato de promesa se utiliza comúnmente en el otorgamiento de créditos hipotecarios concedidos por las instituciones bancarias a sus empleados, quienes al conocer el monto de su crédito, pueden avocarse a conseguir un inmueble adecuado, y para “asegurar” la operación, en tanto se cubren los requisitos administrativos del banco y se obtienen los documentos necesarios (certificado de libertad de gravámenes, avalúo, etcétera), celebran un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble.

PROPUESTA “VSA”.

Con estas ideas seguramente se puede proponer una reforma que adapte el Contrato de Promesa a las necesidades actuales, y que lo hagan de mayor utilidad y vigencia para el mundo jurídico.

Le propongo al Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo que en un futuro encuentro podamos platicar de la siguiente propuesta.

REFORMA AL CÓDIGO CIVIL EN MATERIA DEL CONTRATO DE PROMESA. Propuesta del Licenciado Vicente Solís Arana.

Artículo 2243.—El Contrato de Promesa es el Contrato por el cual una o ambas partes se obligan a celebrar un Contrato futuro.

Artículo 2244.—Las partes en el Contrato de Promesa unilateral se denominan promitente, que es la parte que se obliga, y beneficiario, que es la parte que obtiene los provechos establecidos en el Contrato. Las partes en el Contrato de Promesa bilateral, se denominan promitentes, adicionándole a esta palabra el nombre de cada una de las partes del Contrato futuro que se promete.

Artículo 2245.—El Contrato de Promesa es un Contrato preparatorio, en el que sólo se contraen obligaciones de hacer, consistente en la celebración del Contrato futuro.

Artículo 2246.—El Contrato de Promesa debe ser por escrito siempre que se trate de bienes muebles y en Escritura Pública cuando se trate de bienes inmue-

bles y debiéndose de inscribir en el Registro Público de la Propiedad del lugar del bien. Salvo pacto en contrario, la anotación preventiva, en dicho registro, tendrá la vigencia de un año.

Artículo 2247.—El Contrato de Promesa termina cuando se cumple con la celebración del Contrato futuro. En caso de incumplimiento en el Contrato de Promesa unilateral, el juez firmara el Contrato futuro. Y en el Contrato de Promesa bilateral se estará a lo ordenado por el artículo 1949.

Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, muchas felicidades.