

La Inexistencia de la Promesa de Venta Bilateral como Acto Autónomo

Por el

Lic. FRANCISCO ARTOLÓZAGA NORIEGA.

El presente estudio tiene por objeto el diseccionar una manifestación del acto jurídico al que se ha dado en llamar Contrato de Promesa de Venta, acto que reviste una gran importancia dentro del campo del negocio jurídico y que en mi particular concepto sólo es una ficción utilitaria pero básicamente antijurídica, por entrar en pugna con preceptos que la rechazan de una manera clara y tajante, sin que en sentido contrario tal concepto se apoye en disposición alguna, y de aquí vale el que me permita inpuñar su existencia legalmente valedera, pues no hay que perder de vista la taxatividad de nuestro Régimen de Derecho escrito que sólo a falta de disposición expresa en su contexto autoriza la remisión al uso o la costumbre en su caso.

Mis primeros contactos con el referido Contrato de Promesa de Venta se sitúan dentro de lo contencioso, cuando los deberes de la toga obligaban según el caso a esgrimir el ataque o la defensa en litis engendradas por tal acto, y a dichas contiendas se remite el criterio que ahora sustento, actualizado por el manejo de tal fuente tributaria, admitiendo el que esta opinión se fundamente en mayor proporción en la experiencia del litigio que en la práctica del Notariado que recientemente he comenzado.

Nuestros Códigos Civiles en cuanto a la materia de contratos se refiere, se encuentran formulados descriptivamente, es decir, se limitan a señalar casuísticamente los elementos, requisitos y modalidades que afectan a cada una de estas manifestaciones, estableciendo componentes y características de una manera específica que permite diferenciarlas, ausente la ambigüedad que priva en el capítulo de obligaciones, descartando en consecuencia casi totalmente la lucubración, pudiéndose decir que su enunciado tan claro evita la interpretación, debiéndose a tal circunstancia el que a esta disciplina se le atribuya aridez.

Por regla general el capítulo de contratos de los diversos Cuerpos de Leyes que rigen en la República se inicia con el género de Contratos Preparatorios, señalando una diferencia específica; la promesa *acto sui generis* cuya principal determinante radica en que puede ser

continente de las demás figuras contractuales, hecha excepción según se pretende demostrar, del Contrato de Compraventa.

El origen del contrato de promesa se remonta al Derecho Romano Clásico en donde dicha figura fué creada con el nombre indistinto de promisión y estipulación, también denominada sponsio, en atención a la terminología empleada en su formulación; originalmente surtía efectos puramente unilaterales y se encuadraba dentro de los contratos formados verbis; dicha convención se originaba siempre en una interrogación como causa generadora de obligaciones; la interrogación se formulaba por aquel que pretendía constituirse acreedor de determinada prestación a cargo de quien se interpelaba siendo los términos más usuales ¿Promittisne?, ¿Davis?, ¿Facies?, seguidos de la correlativa respuesta; Promitto, dabo, faciam, reservándose para el uso exclusivo de los ciudadanos romanos los términos ¿Spondesne?, Spondeo. Dicha privacía se equipara al elemento solemnidad actual, pues su uso por extranjeros acarrea una nulidad absoluta del acto. Remitida a su génesis la promesa actualmente concebida reporta diferencias fundamentales, tales como el que entonces el contrato se formaba oralmente, hoy fatalmente por escrito, y que solo fuera fuente de obligaciones para el interrogado, es decir de contenido unilateral, sin embargo hoy puede tener también obligaciones bilaterales por disposición de la Ley, siendo esta última hipótesis la que nos ocupa.

A efecto de no extender esta exposición en consideraciones de orden histórico que carezcan de relevancia para el presente estudio, permítaseme localizar el foro de la cuestión en la edad y medida del Código de Napoleón, Institución de que emana casi en su totalidad nuestra Legislación Civil, específicamente por cuanto al Contrato de Promesa se refiere en los términos actualmente plasmados, y porque precisamente tal Ordenamiento proporciona la pauta para señalar que el multicitado contrato de promesa de venta bilateral, es de existencia imposible, ya que la formulación y regulación del Contrato de Compraventa produce un aborto lógico Jurídico que acarrea la muerte prenatal del contrato preparatorio que bajo tal título se enuncia, aclarando que no por la Ley, sino por una doctrina vacilante y una práctica viciosa se pretende informar un fantasma surgido de la nada, así quíerese crearle ambiente en disgresiones terminológicas o juegos malabares de palabra.

Los elementos adjudicados al contrato de promesa desde su nacimiento Romano han sido el basamento para perseguir una definición que no acaba de encontrarse, no obstante los diversos ropajes suge-

idos a través de los muchos lustros que tiene de edad esta polémica, y así encontramos en las Partidas que Promesa o Promisión es “otorgamiento que fazen los ones vnos con otros, por palabras o con entención de obligarse auniéndose sobre alguna cosa cierta, que deuen hacer o fazer unos y otros”, y posteriormente en la Europa Central en la lúsqueda de un vaso capaz de contener esta manifestación de voluntad o voluntades, atento al gran auge comercial incrementado por pueblos entrelazados en una geografía pequeña deseosa de homologar sus actividades, y que sólo logra como en la perdida Babel la confusión de la palabra, dividiendo a los tratadistas principales en todo el ámbito europeo, renunciando algunos con Burón y Planas a estudiar el problema declarándolo inexistente; otros introduciéndolo en el estrecho molde romano de la unilateralidad ignorando la otra cara en la tesis de Viso, para por fin llegar a establecer cuando menos una diferencia específica del género contrato en el criterio de Valverde y de Diego, criterio que se dividió en demasiados nombres para algo que no se acababa de definir o conocer, bautizando antes de poder precisar el sexo, y así se le llamó al contrato: Preparatorio, pacto contrahendo, preliminar, previo, precontrato, anteacto, promesa etc., señalando el mencionado De Diego que la promesa constituye una declaración de voluntad seria y definitiva de constituirnos deudor hacia otros; que por ella nos imponemos una obligación de hacer o no hacer en provecho de otro; que se trata de un contrato preparatorio, de garantía e innominado, cuyo fin consiste en la celebración de otro contrato posterior, opinión respaldada por Castán Tobeñas.

Nuestros tratadistas para llegar a una conclusión conceptual se remiten al derecho positivo, que aunque no define expresamente, de la enunciación de elementos y requisitos que hace puede desprenderse el concepto, y así opina el Doctor Rojina Villegas que la promesa es un contrato por el cual una de las partes o ambas se obligan dentro de cierto plazo a celebrar un contrato futuro determinado, pensamiento que solamente da forma al contenido de los artículos 2076 a 2079 del Código Civil del Estado y 2243 a 2246 del Distrito y Territorios Federales que establecen que puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro; que la promesa de contratar puede ser unilateral o bilateral; que ésta solo da lugar a obligaciones de hacer consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido, y que para que dicha promesa sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.

De lo anterior se apunta una conclusión en cuanto a los efectos

del contrato dividiendo a ésta en las posibilidades de la unilateralidad y la bilateralidad; la segunda figura integra la médula de esta exposición que se perfila a resolver la inexistencia del contrato de Promesa de Venta cuando hay bilateralidad en las obligaciones, pues en el caso de la promesa unilateral nos encontramos frente a una declaración de voluntad que no complementa otra declaración inmediata y creo que el exponente más claro de ésta es la llamada Opción de Compra, por la cual el propietario de un bien, casi siempre inmueble, se limita en su derecho sobre el mismo al conceder a otro facultad para adquirirlo, sin que esta declaración obligue para nada al sujeto pasivo o receptor de la misma, factible comprador. Respecto a esta promesa unilateral solamente me permito hacer una pequeña disgresión tendiente a criticar la enunciación legal que propicia gramaticalmente una antinomia sutil respecto de los artículos 1628 y 1629 del Código Civil del Estado y sus correlativos del Distrito 1792 y 1793 que establecen que Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y que los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos toman el nombre de contratos.

En efecto, el artículo 2077 y su correlativo 2244 declaran la existencia de contratos unilaterales y bilaterales, y, si de la definición de convenio y contrato transcritas encontramos que para hacer éstos es necesario la intervención de dos o más personas, creo que sería más adecuado en el caso de la unilateralidad hablar de obligaciones emanadas no del Contrato, sino del Cuasi Contrato denominado Declaración Unilateral de la Voluntad, pues es la existencia de estas la que condiciona los efectos del acto, y no su nombre.

Pero creo es ya oportuno internarse en la selva de conceptos que rodean a la llamada promesa bilateral, usando a modo de brújula el citado Código Napoleónico y diversas legislaciones europeas, causas del efecto materializado en nuestros Códigos Civiles.

El Código de Napoleón en su artículo 1589 de una manera terminante señala que: "La promesa de venta equivale a la venta, cuando hay consentimiento sobre la cosa y sobre el precio"; esta disposición se calca textualmente en el artículo 1595 del Código Albertino, 1394 del Código Parmense, 1674 del Código Estanese y 1434 del de las dos Sicilias, pero ello no obsta para que el campo se fraccione en dialécticas interesantes, pronunciándose por la rigidez del enunciado en los Cuerpos de Leyes citados, Planiol, Valverde, Demogue, Zachary, Aubry et Rau en Francia, y Giorgi, Pacifici Mauzzoni, Borsari, Ricci, Tartufari en Italia, sosteniendo ambos núcleos que la

promesa bilateral de venta se equipara a la compraventa, al extremo de que en Italia tal postura ha sido reforzada por jurisprudencia, llegando a sentenciar el Tribunal de Casación de Nápoles que “es ahora muy sabido, que bajo el imperio del Código Italiano vigente, la promesa de venta equivale sin duda a una verdadera venta propiamente dicha, siempre que contenga los elementos esenciales del contrato”.

Pero el Derecho siempre ha sido por su naturaleza social, humana y política, vasto ágora a la discusión de sus principios en constante evolución, permitiendo una abierta controversia, y así en Francia se oponen a los Códigos y tratadistas señalados algunos estudiosos de la disciplina como Marcadé, Toullier, Troplong, quienes pretenden interpretar en forma diferente el citado artículo 1589 declarando que no debe entenderse literalmente el precepto, sino que la ratio legis encierra una protección para la parte que haya cumplido sus obligaciones, a efecto de que pueda coactivamente forzar el cumplimiento de las obligaciones de la contraparte, o en última instancia para hacer posible una acción de daños y perjuicios; creo sinceramente que estas argumentaciones carecen de sentido y relevancia, cayendo por su propio pie el problema de interpretación legal que plantean, pues es de explorado Derecho que la primera regla de interpretación por aplicarse es la gramatical, estudiando la función, alcance y medida de la expresión legal, y el mencionado artículo 1589 es tan claro gramaticalmente hablando, como la más pura frase Cervantina en función de uso perfecto de la palabra, de donde es argumentar por el solo placer de hacerlo, lo que no deja de ser interesante pero totalmente inválido para derogar la Ley. En Italia la contienda toma caracteres más serios toda vez que la Doctrina se segmenta en forma más importante y las decisiones de los tribunales se pronuncian ya en un sentido, ya en el otro, integrando la corriente de oposición Mattiolo, Cuturi, Coviello, Ruggiero y otros; esta corriente pretende diferenciar la promesa bilateral de venta y la compraventa, apoyándose en ocasiones en resoluciones emitidas por el Tribunal de Casación del Reino y el Supremo Tribunal, haciendo consistir en que “con la promesa bilateral de compraventa, las partes se comprometen, respectivamente, la una a vender y la otra a adquirir la cosa por un precio determinado subordinada la transmisión del dominio a un consentimiento futuro que ha de prestarse en una declaración de voluntad sucesiva; en cambio la venta perfecta tiene como finalidad y objeto la transmisión actual de dominio”. “Así como que en la promesa bilateral de venta se tiene el objeto de contratar a futuro,

obligándose las partes a prestar un consentimiento sucesivo dirigido a la transmisión del dominio, y en la venta se obliga a transferir el dominio así sea en un momento posterior”; todo ello sustentado por el criterio legal que también se tiene en México de que en los contratos, la voluntad de las partes es la suprema Ley, pero esto no debe entenderse con la amplitud italiana, sino en la medida de que las partes podrán convenir todo aquello que no esté prohibido y no se enderece contra disposiciones irrenunciables, por lo que de ninguna manera podrán los contratantes encerrar una prenda en comodato ni una fianza en renta vitalicia.

Por otra parte estimo como he venido señalando, que los argumentos que apoyan la diferenciación de la promesa bilateral de venta y la compraventa perfecta, son juegos de oraciones y conjugaciones en diferentes tiempos pero nada substancial, pues en ambas hipótesis se llega a la consecuencia de la transmisión del dominio, y resulta igual decir que en uno (promesa) se obligan a prestar un consentimiento sucesivo para transmitir el dominio, que en otro (venta) se obligan a transferir el dominio aunque sea en un momento posterior, ya que en ambos casos de existir la diferencia pretendida, llegará fatalmente el momento de actualizar las obligaciones por virtud de un consentimiento voluntario o forzado judicialmente, y en este supuesto de una compraventa a término, se obtiene el mismo resultado en cuanto a la sucesiva manifestación del consentimiento se refiere, ya que se llega a igual meta diciendo prometo vender en Diciembre mi casa, que, en Diciembre te venderé mi casa; y cabe recordar que consentimiento, derivado de la voz latina consensus es el acuerdo deliberado, consciente y libre de voluntad, respecto a un acto externo, propio o ajeno, y se forma en tres etapas o momentos: deliberación, juicio y resolución; creo en fin que el consentimiento se encuentra expresado desde el momento en que se conviene la cosa y el precio y no está sujeto a una manifestación posterior, pues de ser así, tácitamente se admite que cualquiera de las partes puede llegado el momento no prestar ese segundo consentimiento en la promesa bilateral y en consecuencia desligarse sin que se actualice la obligación pactada con anterioridad pero sujeta a una segunda manifestación, siendo la realidad el que dicha parte puede ser constreñida judicialmente al cumplimiento, aún en contra de su voluntad, de donde pierde su pedestal la idea de una ulterior manifestación de voluntad o consentimiento; lo que realmente sucede es que lo único que queda pendiente es el otorgar el contrato, con el nombre que se le quiera dar, con la formalidad externa que en la ley establezca según el caso,

lo cual constituye un elemento de validez, no de existencia, de cualquier acto jurídico.

En la legislación española la mayoría de tratadistas y tribunales equiparan la promesa bilateral a la compraventa perfecta, “cuando exista el consentimiento recíproco de las dos partes contratantes en cuanto a la cosa y el precio”, aunque también señalan Casso y Romero que ni la doctrina ni la jurisprudencia están muy acordes sobre la interpretación del artículo 1451 que regula el caso, no estando muy clara la distinción entre la promesa de venta y la compraventa perfecta.

Nuestro eminente maestro el doctor Rafael Rojina Villegas se inclina por la tesis de diferenciación señalando, que en Francia tal distinción existe por la taxatividad del artículo 1589 referido, pero que en México donde no tenemos un precepto que asimile ambas figuras sería necesario fundamentar jurídicamente la tesis, en cuyo caso el propio civilista se uniría a ella; por mi parte creo que la disposición contenida en el artículo 1589 citado sí existe en nuestros Códigos. Me remitiré únicamente al Código del Estado de San Luis Potosí, y al del Distrito y Territorios Federales que reportan entre sí, una pequeña variante consignada en el segundo, variante que puede prestar escala a la aseveración del doctrinario, pero solamente en cuanto a tal codificación se refiere, siendo nula frente al contenido del Código local.

El multicitado artículo 1589 de extracción francesa sentencia según se ha dicho: “La promesa de venta equivale a la venta, cuando hay consentimiento sobre la cosa y sobre el precio”; a su vez el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales señala en su artículo 2248: “Habrà compraventa 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”, abundando el 2249 al decir: “Por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho”; el artículo 2248 transcrito es idéntico al 2081 del Código Civil de este Estado, y la variante que apuntamos antes se dá respecto del artículo 2249 en relación con el 2082 de este Estado que textualmente dice: “La venta existe y es obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho”. Nótese que en la primera hipótesis normativa, artículo 2249, se establecen posibles casos de excepción al decir “por regla general”, de donde

se admite la existencia de reglas especiales que bien podrían encuadrarse en el ámbito de la promesa, debiéndose tal vez a esta circunstancia la aseveración del tratadista en el sentido de que en nuestros Códigos no existe disposición equiparable a la del Código Francés y por tanto se espúrea la identificación y confusión de los contratos. Esa diminuta frase del Código del Distrito justifica en cierta medida la postura de diferenciación, aunque siempre rebatible por el tiempo verbal del artículo 2248 que no dice habrá compraventa cuando uno de los contratantes transfiere” etc., sino “se obliga a transferir la propiedad”, enunciado que comprende el futuro concretado en la promesa de transferir a cambio de un precio asimilándola a la compraventa; sin embargo, las reglas especiales que se insinúan bien pudieran resumirse en las modalidades del acto jurídico; el término y la condición, sobre todo en la especie última, que puede remitir la perfección y obligatoriedad de la venta a la incertidumbre propia de esta modificante, suposición que también es valedera para descartar el que las reglas especiales se reserven y refieran a la promesa, para proyectarlas a la posibilidad de la compraventa bajo condición en medida resolutoria.

Pero situando la aseveración de la falta de un precepto equivalente al 1589 francés dentro del imperio del Código Civil de este Estado, se concluye que en este Ordenamiento si se llenan los supuestos de la disposición gala y es perfectamente válido postular que la promesa de venta bilateral, o aceptada, cuando existe acuerdo sobre la cosa y su precio, elementos de existencia de ambos supuestos, no es otra cosa que una compraventa perfecta y obligatoria, sin necesidad de inventar metamorfosis que sí pueden darse en las promesas unilaterales al momento de la aceptación por la contraparte, promesas que inclusive van más allá de la intención legal en la declaración unilateral de la voluntad y la prestación de servicios públicos como el transporte, el correo etc., que entrañan la emisión de una voluntad u ofrecimiento oralmente expresado, que se transforma o metamorfosea en objetivo-subjetivo al acuerdo de voluntades que crean recíprocas obligaciones y derechos. Efectivamente el artículo 2082 citado encierra casi textualmente al 1589 Napoleónico, llevando inclusive más allá sus consecuencias por su redacción más definitiva, más contundente, pues el artículo 1589 inclusive se antoja tímido en su “equivale”, frente al 2082 local con su “existe y es obligatoria”; el complemento de ambas disposiciones es idéntico, no obstante que nuestro Código saca un pie adelante al integrar la sentencia con la posibilidad de que cosa y precio se entreguen y

satisfagan respectivamente con posterioridad al acto, demostrando que en función del Código Civil del Estado plenamente, y del Distrito con posible regla de excepción que de ninguna manera admito, el Contrato de Promesa de Venta, cuando existe bilateralidad, es de existencia imposible porque no puede prevalecer sobre un Contrato claramente definido y limitado como es el de Compra-Venta que establece normativamente noción, contenido, modalidades y efectos, recordando que la disposición expresa en Derecho lógica y jurídicamente descarta la posibilidad de ser contradicha por preceptos o conceptos vagos y abstractos. Respecto de cualquiera otro tipo de Contrato admito y reconozco la existencia y utilidad de la Promesa, pero el calificativo "utilidad" no puede en manera alguna justificar una violación al Orden Legal, toda vez que el Contrato Preparatorio se formula en lo general, vagamente, en tanto que la Compra-Venta en lo particular, regulando y controlando su campo específico que no puede ser vulnerado ni desvirtuado por aquello que es ajeno a su naturaleza; por lo demás resulta aún más congruente pronunciarse en favor de éste criterio al que se une el sustentante, en virtud que nuestros ordenamientos Civiles son descendientes directos del Código de Bonaparte y es clara la herencia de facciones y carácter que emanan de tal parentesco.

El uso frecuente del Contrato de Promesa ha engendrado interesantes Juicios que en razón de lo espinoso de su contenido han trascendido hasta la esfera de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la que ha vertido en resoluciones no menos interesantes conceptos jurisprudenciales que sirven también para reforzar el criterio expresado, y al efecto haré referencia a algunas de esas tesis que estimo más sustanciales, advirtiendo que éstas opiniones, obran en la compelación del Apéndice del Semanario Judicial de la Federación, período 1917-1965, Cuarta Parte, Tercera Sala, edición Imprenta Murguía, S. A., titulándose la primera: PROMESA DE VENTA ACEPTADA. PRODUCE LA TRASLACION DE DOMINIO. "Si en un contrato de arrendamiento se hace al arrendatario la promesa de venderle el inmueble objeto de ese contrato, se llenan las formalidades requeridas para la validez de la promesa, concediéndose al arrendatario y beneficiario de la promesa el término de duración del arrendamiento para la aceptación de tal promesa y al ser demandado por el arrendador sobre rescisión del contrato de arrendamiento, reconviene sobre el cumplimiento de la promesa de venta ofreciendo el precio del inmueble, desde el momento en que hizo tal reconversión sobre el cumplimiento de la promesa y manifestó su voluntad de

entregar el precio fijado al terreno (que llegó a exhibir), se constituyó en propietario o dueño del terreno arrendado y materia a la vez de la promesa de venta ya que hizo uso de su derecho de aceptar comprar en las condiciones estipuladas, dentro del lapso en que el arrendamiento se encontraba en vigor, por lo que bastó con la aceptación y determinación de comprar por parte del arrendatario, ya que el arrendador tenía que sostener en todo tiempo que durara el arrendamiento su obligación o promesa de vender, si no hubo ningún convenio posterior en contrario celebrado por las partes ni prohibición legal para que se tuviera por celebrada y perfecta la venta, al llenarse como se llenaron los requisitos de los artículos 2818 y 822 del Código Civil del Estado de Guanajuato “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”. “Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derechos de exigir del otro el cumplimiento del contrato” Vol. XXV. pág. 192 A. D. 372/58 Unanimidad de 4 votos.— PROMESA DE VENTA.— “La promesa de venta es un contrato unilateral, en el que una persona contrae la obligación de vender un bien a otro, para el caso de que éste se decida a adquirirlo, como podría comprometerse, aún cuando sea poco usado, a comprar una cosa para el caso de que otro se decidiera a venderla. Concurriendo las dos promesas de comprar y de vender se está en presencia de una concordancia de voluntades, que llevan a una compraventa completa, o mejor dicho, que entraña los elementos originales de la compraventa. De hecho, la promesa de venta no es una venta bajo condición suspensiva, porque el consentimiento de una de las partes, o sea, el comprador, puede ser una condición, ya que entraña un elemento esencial del contrato y por condiciones solo pueden entenderse los elementos accidentales que es posible eliminar, sin que se afecte propiamente la validez del convenio, y así, desde el momento en que el beneficiado con la promesa de su adhesión o consentimiento en cuanto a la cosa y el precio, se convierte automáticamente en un comprador; la venta es en sus elementos perfecta puesto que las dos partes han dado su consentimiento, y surge entonces la acción de exigir la satisfacción de las solemnidades relativas para que el contrato sea perfecto en su forma”.— Tomo XLI, pág. 379.— Algarín Compañía de Terrenos.— PROMESA DE VENTA. “La Suprema Corte de Justicia ha establecido que la promesa de venta no es otra cosa que un contrato pre-

paratorio 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. Se han establecido las diferencias entre estos dos actos jurídicos que comprenden al mismo género y se ha considerado que cuando las personas convienen en el precio y la cosa, y cuando se entregan ambos o solo uno de ellos, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina conoce con el nombre de contrato informal de compraventa” Vol. XXI, pág. 135 A. D. 4802/57.— Carlos Villalpando.— Unanimidad de 4 votos.

Estimo que las tesis jurisprudenciales transcritas son suficientes para demostrar los extremos de este criterio, pues de cada una de ellas se resume sin mayor dogmatización, que, el contrato de promesa de venta bilateral es contrato de compraventa, y que esta mutación se origina por la adhesión del beneficiario comprador a la oferta o promesa que se le dirige, mediante la aceptación del objeto directo del contrato; la cosa y su precio.

No es mi intención cansar más al auditorio con mayor razonamientos que quizá sólo fuesen variaciones del tema, encerrándonos en un barroquismo tedioso, que si el criterio aquí vertido fuese bandera, considero a la misma fuertemente sostenida por la razón, la Ley, la doctrina y la jurisprudencia, en fin, por todo aquello que en nuestro sistema jurídico constituye fuente formal del Derecho.