

El Contrato de Promesa

Por SALVADOR ROCHA DÍAZ

Profesor de Derecho Civil en la Universidad
Iberoamericana y en la Universidad Nacional
Autónoma de México

I. ANTECEDENTES

EL CONTRATO de promesa no se encontraba regulado por el Derecho Romano, aun cuando podemos encontrar algunos pactos que se pueden considerar como antecedentes del mismo.

Así el pacto de contrahendo y el pacto de mutuodando, que eran pactos en virtud de los cuales se prometía una estipulación o la celebración de un contrato de mutuo, pueden ser considerados como un antecedente del contrato de promesa, toda vez que eran actos jurídicos que preparaban la celebración de nuevos actos jurídicos, lo que constituye la característica básica del contrato de promesa.

El Código de Napoleón solamente reglamentaba la promesa de venta, en los términos que recogieron nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884.

El artículo 2819 del Código Civil de 1884 decía textualmente:

“Para que la simple promesa de compraventa tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida, si es raíz o mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio”.

La doctrina nos informa que el Código Suizo de las Obligaciones, de 30 de marzo de 1911, es el primer cuerpo legislativo que contiene la posibilidad de prometer la celebración de cualquier contrato futuro, posibilidad que se contiene en su artículo 22.

Sin embargo, hemos encontrado que el Código Civil Chileno de 1858, en su artículo 1554 ya contenía esta posibilidad de prometer la celebración de cualquier contrato futuro; el precepto mencionado textualmente dispone:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1. Que la promesa

conste por escrito; 2. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces; 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y 4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido que sólo falte para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban”.

El artículo 1554 transcrito contiene graves deficiencias técnicas que se podrán apreciar en función a lo que adelante se expresa sobre la reglamentación actual del contrato de promesa.

Sin embargo, nuestro Código Civil de 1928 no se inspiró en el Código Civil Chileno, sino que se inspiró en el Código Civil Suizo, para la reglamentación del contrato de promesa, misma que se contiene en los artículos 2243 y 2247.

II. DENOMINACIONES

La doctrina ha dado diversas denominaciones al contrato de promesa, mismas que es necesario señalar a efecto de facilitar la identificación de la figura en la diversa bibliografía, tanto doctrinal como legislativa, que pueda ser sometida a estudio.

Estas denominaciones son principalmente las siguientes: precontrato, antecontrato, promesa de contrato, contrato preliminar, contrato preparatorio y contrato de promesa.

Consideramos que la denominación más correcta es la de contrato de promesa, pues no desfigura la naturaleza jurídica del contrato en estudio y anuncia su efecto principal.

III. UTILIDAD

La utilidad económica y jurídica de este contrato es obvia, puesto que la vida social y económica continuamente nos presenta circunstancias en las cuales no es deseable o posible la celebración de un determinado contrato, pero es deseable y posible la celebración de un contrato por virtud del cual se prepare la celebración de un contrato en el futuro, es decir, se cree la obligación de celebrar ese contrato en el futuro, bien sea a cargo de una parte o de ambas.

Los obstáculos o inconvenientes que se pueden presentar para la celebración de un contrato en un momento determinado, pueden ser de tipo económico, de tipo material o de tipo jurídico; consideramos que cualquiera que sea la naturaleza del obstáculo que se presente en un momento determinado

para la celebración de un contrato, puede ser superado a través de la celebración de un contrato de promesa de ese contrato determinado, al que en el futuro le denominaremos "contrato prometido". Cuando nos refiramos al objeto del contrato de promesa, presentaremos la problemática que puede confrontarse respecto del campo de aplicación del contrato de promesa, al dar cuenta de las opiniones que existen respecto al momento en que debe analizarse la posibilidad física y jurídica, así como la licitud, del objeto del contrato prometido.

IV. DEFINICION Y CLASIFICACION

El contrato de promesa puede ser definido como un acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes, o ambas, se obliga a celebrar dentro de un tiempo determinado, un contrato cuyos elementos se señalan desde luego.

El contrato de promesa puede ser clasificado como sigue:

1) Es un contrato unilateral o bilateral, dependiendo de si una sola de las partes se obliga o bien si se obligan ambas; a este respecto, nos remitimos a lo que expresaremos al hablar de las obligaciones de las partes, para precisar cuáles son las obligaciones que pueden ser producidas por el contrato de promesa.

2) Es un contrato oneroso o gratuito, dependiendo de si el provecho o gravamen derivado del mismo es a cargo de una sola de las partes o de ambas.

3) Es un contrato conmutativo, en el caso de ser oneroso, puesto que las partes pueden saber con certeza la utilidad o pérdida que la celebración del contrato ha de producirles; estamos en contra de seguir utilizando esta subclasificación de los contratos onerosos, por considerarla carente de utilidad.

4) Es un contrato consensual, en oposición a real, puesto que para su existencia y validez no requiere de la entrega de cosa alguna.

5) Es un contrato formal, en oposición a consensual, toda vez que para su validez debe constar por escrito; al referirnos a los requisitos de validez del contrato de promesa, habremos de abundar al respecto.

6) Es un contrato instantáneo, toda vez que la obligación típica del contrato de promesa, consistente en la celebración de un contrato en el futuro, es una obligación que se cumple en un solo momento.

7) Es un contrato no intuitu personae, toda vez que su celebración no se realiza en consideración a la identidad o cualidades de alguna de las partes.

8) Es un contrato principal, toda vez que tiene una vida jurídica autónoma; sin embargo, puede ser un contrato accesorio, en aquellos casos en

que su existencia y subsistencia se haga depender de la existencia y subsistencia de otro contrato u obligación.

9) Es un contrato que puede estar unido o mezclado con otro contrato.

10) Es un contrato que puede tener prestaciones subordinadas de otra especie de contrato, con excepción de las prestaciones típicas del contrato prometido; al hablar de las obligaciones que pueden ser producidas por el contrato de promesa, habremos de abundar al respecto.

V. DISTINCION RESPECTO DE FIGURAS AFINES.

Es conveniente precisar que el contrato de promesa no es el único medio que puede ser utilizado para diferir al futuro la celebración de un contrato o de un acto jurídico en general; existen otros medios técnicos que el Derecho nos proporciona para ello, por lo cual también resulta conveniente establecer las diferencias y semejanzas que tales medios presentan con el contrato de promesa. Tales medios son, entre otros los siguientes:

1) La oferta del contrato prometido, sujetando dicha oferta a plazo. Toda vez que la oferta tiene un efecto jurídico autónomo, consistente en obligar al oferente a mantener su oferta hasta la expiración de un plazo, resulta un medio que puede ser utilizado para la celebración de un contrato en el futuro, toda vez que el contrato no se celebrará, sino hasta el momento en que se exprese la aceptación en relación a la oferta, estando el oferente ligado por la misma. Sin embargo, la oferta y el contrato de promesa presentan diferencias fundamentales:

A) La oferta es una declaración unilateral de voluntad, en tanto que el contrato de promesa es un acuerdo de voluntades, diferencia que tiene múltiples consecuencias de soluciones distintas, pues a la oferta se le aplicarán todas las reglas de la declaración unilateral de voluntad, en tanto que al contrato de promesa se le aplicarán las reglas de todo contrato.

B) La oferta solamente produce el efecto de obligar a mantener la propia oferta, es decir, su efecto impide la retractación; el contrato de promesa, por el contrario, produce una obligación de hacer consistente en celebrar el contrato prometido. Esta diferencia igualmente tiene implicaciones en cuanto a la forma en que puede considerarse incumplida una oferta o un contrato de promesa, y en cuanto a las consecuencias del incumplimiento.

C) La oferta requiere la aceptación para que el contrato ofertado produzca sus efectos; el contrato de promesa es perfecto y completo en sí mismo, aun cuando con efectos distintos. Es importante precisar esta diferencia, a efecto de que se pueda apreciar el contenido distinto de las voluntades que inte-

gran la oferta y la aceptación del contrato prometido, respecto al contenido de las voluntades que integran el contrato de promesa.

Podemos afirmar, teniendo en cuenta las conductas debidas en la oferta y en el contrato de promesa y, en consecuencia, su mecánica de incumplimiento, que la oferta es un medio más eficaz que el contrato de promesa, para diferir al futuro la celebración de un contrato determinado. Sin embargo, existirán hipótesis en las cuales no podrá ser utilizada una oferta, mismas que serán aquellas en las que la oferta se consideraría inexistente o nula, en virtud de que el obstáculo actual así lo determine. Por ejemplo, si existe una prohibición de enajenar determinada clase de bienes, tal prohibición provocaría la nulidad de una oferta de compraventa de dichos bienes, y sin embargo, no provocaría la nulidad de un contrato de promesa de compraventa de dichos bienes.

2) El contrato de opción. El contrato de opción es una figura jurídica que no resulta indispensable en un sistema jurídico en el que se acepte que la oferta tiene un efecto jurídico autónomo, efecto jurídico que se produce por la declaración unilateral de voluntad en que consiste la oferta. Sin embargo, es una figura jurídica que resulta indispensable, en aquellos sistemas en los cuales no se admite que la declaración unilateral de voluntad puede producir efectos por sí misma, al no admitirse la fuerza vinculatoria de la declaración unilateral de voluntad; por otra parte, aun en el primero de los sistemas, no existe impedimento jurídico alguno, para que se pueda celebrar un contrato de opción.

El contrato de opción es un acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes se obliga a mantener una oferta de otro contrato, por un tiempo determinado. Esta figura ha sido creada, básicamente, por el Derecho Francés, que no admite la fuerza vinculatoria de la declaración unilateral de voluntad y que, en consecuencia, no admite la creación de obligaciones por medio de la oferta.

Con la salvedad de que la obligación de mantener la oferta, en el caso de la oferta, resulta de la sola declaración unilateral de voluntad, y en el caso del contrato de opción, resulta del acuerdo de voluntades, son aplicables al contrato de opción los comentarios que se han hecho en relación a la oferta, por lo que hace a las diferencias y semejanzas que presenta con el contrato de promesa.

3) La celebración del contrato que podría ser prometido carente de la formalidad exigida por la ley, es un medio que puede ser utilizado en sustitución de la celebración de un contrato de promesa; esto se podrá presentar solamente en el caso en que el obstáculo que impida la celebración del contrato que podría ser prometido lo sea la imposibilidad de dar al con-

trato la formalidad exigida por la ley. Las diferencias entre ambos medios son bien claras:

A) El contrato carente de forma es un contrato que produce provisionalmente sus efectos, pues se encuentra afectado de una nulidad relativa, misma que es susceptible de convalidarse por la satisfacción de la formalidad omitida; en cambio el contrato de promesa es un contrato perfecto que produce sus efectos definitivamente.

B) El contenido del acuerdo de voluntades es bien diferente en ambas figuras, toda vez que el acuerdo de voluntades que se expresa en relación al contrato que podría ser prometido carente de forma, lo es la producción de los efectos típicos y naturales de tal contrato, en tanto que el contenido del acuerdo de voluntades que integra el contrato de promesa, solamente versa sobre la creación de la obligación típica de este contrato que lo es el de obligar a las partes, o una de ellas, a la celebración del contrato en el futuro.

Teniendo en cuenta la posibilidad de exigir el otorgamiento de la formalidad omitida respecto de un contrato, y teniendo en cuenta el criterio de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de que la acción de otorgamiento prevalece sobre la excepción de nulidad, resulta claro que la celebración del contrato que podría ser prometido carente de forma es un medio más seguro que la celebración de un contrato de promesa; esta afirmación debe relacionarse con lo dicho anteriormente, en el sentido de que la celebración del contrato que podría ser prometido carente de forma solamente puede ser utilizada cuando el obstáculo lo es para dar la formalidad exigida por la ley.

4) La minuta es un documento privado que contiene un contrato que debe constar en escritura pública, documento privado que se deposita ante un Notario Público; la ley del Notariado del Distrito Federal prohíbe el otorgamiento de minutas, pero existen algunos Estados de la República que sí la aceptan.

Las distinciones y ventajas que hemos señalado para el contrato prometido carente de forma, respecto al contrato de promesa, pueden considerarse aplicables a la minuta frente al contrato de promesa.

Sin embargo, teniendo en cuenta la Jurisprudencia Definida 225 de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, que puede consultarse en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, Imprenta Murguía, S. A., México, 1965, página 713, pueden llegar a confundirse ambas figuras; dicha Jurisprudencia dice:

MINUTAS

El tenedor de una minuta no tiene más derecho, si pretende que su contexto debe surtir todos los efectos legales que el de exigir a la otra parte contratante, que esta minuta se eleve a escritura pública; y mientras esta formalidad no se llene, el contrato no está perfeccionado ni el adquirente investido de los derechos que le puede conceder el convenio concertado, inclusive poder registrarlo.

Quinta Epoca:

Tomo III, pág. 345.—Rodríguez José

Tomo XV, pág. 132.—Cortés Severiano

Tomo XLI, pág. 2645.—Buendía Eulogio

Tomo LVI, pág. 1219.—Arroyo Vda. de Alvarez Regina, Suc. de

Tomo LXI, pág. 4498.—Covarrubias J. Porfirio.

5) La celebración del contrato que podría ser prometido sujeto a término suspensivo o a condición suspensiva, son igualmente medios que pueden ser utilizados en lugar del contrato de promesa; sin embargo, sólo podrán ser utilizados en casos en que los obstáculos que impidan la celebración lisa y llana del contrato que podría ser prometido lo sean de índole material o económico y no de índole jurídica, pues si son obstáculos jurídicos, dicho contrato sujeto a término o a condición resultaría inexistente o nulo, según el caso, y por lo tanto se tendría que recurrir a la celebración de un contrato de promesa. Sus diferencias son bien claras:

A) El contrato que podría ser prometido sujeto a término o condición suspensivos, no produce sus efectos sino hasta la llegada del día cierto o hasta la realización del acontecimiento futuro e incierto, que constituyan el término o la condición previstos; el contrato de promesa es un contrato liso y llano que surte plenamente sus efectos desde su celebración y hasta la llegada del término extintivo.

B) El contenido del acuerdo de voluntades es distinto en ambos contratos, toda vez que en el caso del contrato que podría ser prometido sujeto a término o a condición suspensivos, las voluntades de las partes se expresan respecto de los efectos de tal contrato, en tanto que en el contrato de promesa, las voluntades de las partes se expresan en relación a los efectos del contrato de promesa.

C) En tal virtud, los efectos del contrato que podría ser prometido sujeto a término o condición suspensivos y los efectos del contrato de promesa son cabalmente distintos.

Como explicaremos en su oportunidad, ante el incumplimiento del pro-

mitente en el contrato de promesa, el beneficiario tendrá la posibilidad de elegir entre una indemnización perfecta, consistente en la ejecución forzada del mismo contenido de la obligación y el pago de los daños y perjuicios moratorios, y la indemnización imperfecta, consistente en el pago de los daños y perjuicios compensatorios; la ejecución forzada del mismo contenido de la obligación producida por el contrato de promesa, consiste en la celebración del contrato prometido, ejecución forzada que siempre es posible, salvo que el objeto del contrato prometido resulte imposible física o jurídicamente o resulte ilícito. Una vez obtenida la celebración del contrato prometido, se podrá presentar el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones producidas por el contrato prometido; en el caso de incumplimiento de dichas obligaciones, nuevamente el acreedor se encontrará frente a la posibilidad de elegir la indemnización perfecta o imperfecta correspondiente. De lo dicho anteriormente resulta que para obtener el objeto del contrato prometido, siempre será necesario agotar dos procedimientos: el primero, a efecto de lograr la ejecución forzada de la celebración del contrato prometido, y el segundo tendiente a obtener la ejecución forzada del mismo contenido de la obligación derivada de la celebración del contrato prometido.

En virtud de lo anterior, consideramos que la celebración de un contrato de promesa debe quedar restringida a aquellos casos en que el resultado final no puede obtenerse en forma directa, toda vez que el empleo de cualquier otro medio jurídico para obtener el resultado normalmente permitirá obtener el resultado final por el agotamiento de un solo procedimiento judicial.

Finalmente, conviene distinguir el contrato prometido del contrato de promesa bilateral, toda vez que la doctrina francesa ha venido sosteniendo que no es posible celebrar un contrato de promesa bilateral, pues ello equivaldría a la celebración del contrato prometido.

En el contrato de promesa, las partes expresan su voluntad que tiene por contenido la producción de los efectos del contrato de promesa, consistentes, fundamentalmente en la creación de la obligación de hacer consistente en la celebración de un contrato en el futuro. En el contrato de promesa bilateral, ambas partes quieren producir para sí mismas la obligación de celebrar ese contrato en el futuro.

En el contrato prometido, el acuerdo de voluntades tiene un contenido distinto, a aquel que se presenta en el contrato de promesa, como ya hemos dicho. En el contrato prometido, la voluntad de las partes recae sobre las obligaciones típicas y naturales del contrato prometido, que siempre serán distintas a la obligación típica del contrato de promesa.

En tal virtud, no consideramos fundadas las opiniones doctrinales que sostienen que el contrato prometido se confunde con el contrato de promesa bilateral, puesto que resulta claro que el contenido de las voluntades de las partes y, en consecuencia, los efectos de ambos, son completamente distintos.

VI. ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Las reglas generales aplicables a todo contrato, que regulan y solucionan la problemática en relación al consentimiento y al objeto en los contratos, son aplicables al contrato de promesa, sin excepción alguna; sin embargo, resulta conveniente hacer algunas aclaraciones en relación al objeto del contrato de promesa.

El objeto del contrato de promesa consiste en la creación de la obligación de hacer consistente en celebrar un contrato en el futuro. Tratándose de una conducta consistente en la celebración de un acto jurídico, podemos afirmar que dicha conducta siempre es física y jurídicamente posible, toda vez que siempre se estará en condición física y jurídica de expresar la voluntad.

Para la determinación del objeto del contrato de promesa, nuestro Código Civil exige, correctamente, que se señalen las características del contrato prometido; esto es obvio, toda vez que de lo contrario nos encontraríamos ante una indeterminación del objeto del contrato de promesa, pues el promitente debería la celebración de un acto jurídico, sin que supiera cuáles son las características del acto jurídico prometido.

Incidentalmente, es conveniente precisar que es posible celebrar un contrato que tenga por objeto prometer la celebración de un acto jurídico distinto al contrato, es decir, que prometa la celebración de un convenio o que prometa una declaración unilateral de voluntad; sin embargo, en estos casos, estaremos en presencia de un contrato innominado, al cual se le aplicarán las normas del contrato de promesa, en virtud de ser el contrato con el cual presenta mayor analogía.

Se discute con frecuencia en qué momento deben analizarse la posibilidad física y jurídica y la licitud del objeto del contrato prometido. Existen dos corrientes de opinión al respecto:

- 1) Una corriente de opinión sostiene que la posibilidad física y jurídica del objeto del contrato prometido y su licitud deben analizarse al momento de celebrar el contrato de promesa y exigir que el objeto del contrato prometido sea física y jurídicamente posible desde el momento en que se celebra el contrato de promesa.

Argumentan que si el contrato prometido es imposible por ser física o jurídicamente imposible su objeto, resulta igualmente imposible el objeto del contrato de promesa, toda vez que el objeto del contrato de promesa lo constituye la celebración del contrato prometido.

Teóricamente, el fundamento de esta corriente de opinión es falso, toda vez que la obligación de hacer consistente en celebrar un contrato futuro, como ya hemos dicho, nunca puede ser física o jurídicamente imposible. Prácticamente, si se acepta esta corriente de opinión, se disminuiría considerablemente la utilidad del contrato de promesa, pues se reduciría su campo de acción a aquellos casos en los que la posibilidad física y jurídica del objeto del contrato prometido se presenta desde el momento en que se celebra el contrato de promesa, eliminándose todos aquellos casos en los cuales el objeto del contrato prometido es física y jurídicamente imposible al momento de celebrar el contrato de promesa.

2) Una segunda corriente de opinión sostiene que la posibilidad física y jurídica, así como la licitud, del objeto del contrato prometido, solamente deben analizarse hasta el momento en que debe celebrarse el contrato prometido, por lo que el objeto del contrato de promesa siempre será física y jurídicamente posible, así como lícito.

Se fundamenta la anterior conclusión, manifestando que la obligación derivada del contrato de promesa, obligación de hacer consistente en celebrar el contrato prometido, siempre es física y jurídicamente posible, y siempre es lícita, toda vez que siempre es física y jurídicamente posible y siempre es lícito, expresar la propia voluntad; desde el punto de vista práctico, sosteniendo este punto de vista se amplía la utilidad del contrato de promesa, como medio eficaz para salvar los obstáculos que en un momento puedan presentarse para la celebración de un contrato determinado.

Consideramos fundada esta segunda corriente de opinión, por ser correctas las argumentaciones que la apoyan; pero además de lo dicho, debe tenerse en cuenta que la circunstancia que determine la imposibilidad física o jurídica del objeto del contrato prometido o su ilicitud, en un momento determinado, puede salvarse en el tiempo que media entre la celebración del contrato de promesa y la celebración del contrato prometido; así, por ejemplo, el caso de un contrato de promesa de compraventa sobre un bien que se encuentre fuera del comercio, pues entre la celebración del contrato de promesa y la celebración del contrato de compraventa, dicho bien puede entrar al comercio, caso en el cual la promesa sería perfectamente válida y eficaz, así como el contrato de compraventa que llegase a celebrarse.

A este respecto, es conveniente analizar las formas cómo puede estipularse en el contrato de promesa, la superación del obstáculo que impida

la celebración del contrato prometido; consideramos que dichas fórmulas son las siguientes:

- 1) Como una condición suspensiva del contrato de promesa.
- 2) Como una obligación de prudencia y diligencia o de medios, a cargo de una de las partes, que no necesariamente será aquella de las partes en cuya relación se presente el obstáculo que impida la celebración del contrato prometido.
- 3) Como una obligación de resultado o determinada, a cargo de una de las partes, que no necesariamente será aquella parte en cuya relación se presenta el obstáculo.

En la hipótesis de que no exista estipulación sobre la superación del obstáculo, en cualquiera de las fórmulas mencionadas, consideramos que dicha superación del obstáculo debe ser a cargo de la parte en cuya relación se presenta tal obstáculo. A esta conclusión se puede llegar por cualquiera de las dos siguientes interpretaciones: A) Considerando que la obligación de celebrar el contrato prometido es una obligación de resultado; o B) Considerando que la conducta necesaria para superar el obstáculo, es el objeto de una obligación de resultado, tácitamente asumida por la parte en cuya relación se presenta el citado obstáculo. Consideramos que esta conclusión es la única congruente con la finalidad económica y jurídica del contrato de promesa, debiéndose reformar nuestro Código Civil, agregando un artículo que contenga disposición expresa, para evitar problemas de interpretación.

VII. REQUISITOS DE VALIDEZ.

Al contrato de promesa le resultan aplicables todas las normas generales, aplicables a todo contrato, en relación a la capacidad de las partes, a la ausencia de vicios de la voluntad, a la licitud en el objeto, motivo o fin del contrato, y a la forma.

Por lo que se refiere a la forma, nuestro Código Civil exige que el contrato de promesa se otorgue siempre por escrito.

Existen dos corrientes de política legislativa en relación a la forma del contrato de promesa:

- 1) Algunas legislaciones exigen para el contrato de promesa la misma formalidad que se exija para la celebración del contrato prometido; esta política legislativa presenta el inconveniente de eliminar la utilidad del contrato de promesa, cuando el obstáculo que impida la celebración del contrato prometido lo es la imposibilidad de darle la forma exigida por la ley.

2) Otras legislaciones simplemente exigen para el contrato de promesa, la forma escrita, independientemente de cual sea la formalidad exigida para la celebración del contrato prometido, si existe alguna. A esta corriente se ha acogido nuestro Código Civil, por considerar que es la que presenta mayores ventajas.

El contrato de promesa tiene un requisito especial de validez: sujetarse a un cierto tiempo, según lo exige el artículo 2246 de nuestro Código Civil.

El referido artículo exige que el contrato de promesa contenga los elementos del contrato cuya celebración se propone, que se otorgue por escrito y que se sujete a un cierto tiempo. La primera exigencia, no constituye un requisito especial de validez, pues simplemente es la manera para determinar el objeto del contrato de promesa, como ya ha quedado expuesto. La segunda exigencia, constituye el requisito de validez consistente en la formalidad, misma que ya hemos tratado. La tercera exigencia, sí constituye una exigencia especial para la validez del contrato de promesa, que no se presenta en todo contrato.

El primer problema consiste en determinar si el término al que debe quedar sujeto el contrato de promesa, es un término suspensivo o un término extintivo. La exigencia de este término, encuentra su fundamento teórico en la necesidad de impedir que las obligaciones tengan una duración perpetua toda vez que constituyen limitaciones a la libertad individual, que el Derecho evita que se prolonguen indefinidamente.

Teniendo en cuenta la finalidad perseguida por la norma y las palabras empleadas, podemos llegar a la conclusión que el término exigido como requisito de validez del contrato de promesa, lo es un término extintivo, es decir, que las obligaciones producidas por el contrato de promesa surtirán sus efectos desde su celebración y hasta la llegada del día cierto que constituye el término, fecha en la cual se extinguirán.

Nuestro Código Civil, sin embargo, no resuelve el problema relativo a la duración de este término extintivo. De acuerdo al texto de nuestro Código Civil, se satisface este requisito especial de validez en igual forma si se da un término extintivo de una semana o si se estipula un término extintivo de cien años. No hemos encontrado opinión doctrinal que resuelva el problema planteado, ni hemos encontrado ejecutoria alguna de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que nos permita conocer la interpretación judicial de este precepto.

Consideramos que el problema podría ser resuelto, bien sea por una reforma legislativa que señalase el término máximo a que puede quedar sujeto un contrato de promesa, como lo hay para el caso de arrendamiento, o bien considerado que el juez prudentemente apreciará la procedencia del

término extintivo estipulado en la promesa que llegase a ser de su conocimiento, a efecto de considerar nulo el contrato de promesa que se encontrase sujeto a un término tan amplio que violase la finalidad perseguida por la norma.

Por otra parte, nuestro Código Civil no menciona expresamente la necesidad de que, en unión al término extintivo necesario para la validez del contrato de promesa, normalmente se hace necesaria la estipulación de una condición suspensiva o de un término suspensivo, pues de lo contrario la celebración del contrato prometido podría exigirse en cualquier tiempo desde la celebración del contrato de promesa hasta la llegada del término extintivo, sin haber permitido que transcurra el tiempo necesario para superar el obstáculo que impedía la celebración del contrato prometido. A efecto de que las partes, o una de ellas, disponga del tiempo necesario para superar el obstáculo que pudiese existir para la celebración del contrato prometido, es decir, para que se satisfaga la utilidad económica y jurídica del contrato de promesa, es necesario estipular una condición o término suspensivos.

Consideramos que la solución al problema anterior, ante la falta de estipulación al respecto, se encuentra en aplicación de la norma contenida en el párrafo final del artículo 2080 de nuestro Código Civil, que se refiere a la exigibilidad de obligaciones de hacer no sujetas a término, y que establece que el pago debe efectuarse cuando lo solicite el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.

Finalmente, nuestro Código Civil no precisa si la falta de este requisito especial de validez del contrato de promesa, se sanciona con la nulidad absoluta o relativa del mismo. Dado que consideramos que el artículo 2246 contiene una norma de orden público por proteger la libertad individual al no permitir una limitación a la misma que pudiese prolongarse indefinidamente, y dado que nuestro Código Civil no contiene norma que permita superar la falta de este requisito, estimamos que la sanción debe ser de nulidad absoluta. Pero ello no quiere decir que no fuese recomendable reformar nuestro Código Civil a efecto de agregar un precepto que permitiese superar la falta de este requisito, por ejemplo permitiendo que el Juez fijase el término extintivo a petición de cualquiera de las partes, pues de esta forma se salvaguardaría la libertad individual y se obtendría la satisfacción del principio jurídico que pugna por la eficacia de los efectos de los actos jurídicos.

VIII. OBLIGACIONES PRODUCIDAS POR EL CONTRATO

La obligación típica del contrato de promesa, lo es la obligación de hacer consistente en celebrar un contrato en el futuro, es decir, consistente en expresar la voluntad para integrar el consentimiento del contrato prometido.

Esta obligación típica puede ser a cargo de una sola de las partes, en el caso de un contrato de promesa unilateral, o bien ser a cargo de ambas partes, en el caso de un contrato de promesa bilateral.

Sin embargo, nada impide que al contrato de promesa se agreguen obligaciones subordinadas que no le correspondan a la tipicidad del contrato de promesa. Así, por ejemplo, una de las partes puede obligarse a celebrar el contrato en el futuro y la otra obligarse a pagar una cierta contraprestación por dicha obligación; en este caso, estaremos en presencia de un contrato de promesa bilateral, sin que la bilateralidad se derive de la circunstancia de que ambas partes se encuentren obligadas a la celebración del contrato prometido.

Consideramos que no existe limitación alguna para estipular prestaciones subordinadas en un contrato de promesa, excepción hecha de las prestaciones que sean típicas del contrato prometido, pues en este caso las partes habrían celebrado el contrato prometido y el contrato de promesa sería inexistente por falta de objeto.

En nuestro medio, con frecuencia se han celebrado contratos a los que se ha denominado de promesa de compraventa, pero que contienen las obligaciones típicas del contrato de compraventa, razón por la cual la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha producido Jurisprudencia Definida 110 en el sentido de que la naturaleza del contrato no se encuentra determinada por la denominación que las partes le han dado, sino deberá atenderse a las prestaciones estipuladas. La Jurisprudencia Definida mencionada, apoya la conclusión a que se refiere el párrafo anterior, puede consultarse en la página 336 de la obra citada y dice:

“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 partes, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes.

Quinta Época

Tomo XLIII, pág. 3462.—Cía de Terrenos Mexicanos, S. A.

Tomo LI, pág. 79.—Kondo Isuke.

Tomo LIII, pág. 473.—Cía. de Terrenos Mexicanos, S. A.

Tomo LXX, pág. 2828.—Hernández Rodolfo.

Tomo LXXXVII, pág. 342.—Alfonso Angel.

La segunda obligación típica del contrato de promesa, lo es la obligación de satisfacer la conducta necesaria para superar el obstáculo que impide la celebración del contrato prometido. Como ya hemos dicho, esta obligación puede ser a cargo de la parte en cuya relación se presenta el obstáculo, pero nada impide que se estipule a cargo de su cocontratante. Es conveniente hacer notar que solamente importa la superación del obstáculo que impida la celebración del contrato prometido, careciendo de relevancia jurídica la superación del obstáculo que impida el cumplimiento de las obligaciones producidas por el contrato prometido, toda vez que la finalidad del contrato de promesa se satisface con la celebración del contrato prometido, y toda vez que la problemática del incumplimiento del contrato prometido estará referido exclusivamente a éste.

IX. EXTINCIÓN

Los efectos del contrato de promesa se extinguen, en primer lugar, por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido.

El incumplimiento de las obligaciones producidas por el contrato de promesa presentan una problemática, de la cual nos ocuparemos a continuación.

Ante el incumplimiento de toda obligación, la víctima de dicho incumplimiento tiene derecho a elegir entre la indemnización perfecta que consiste en la ejecución forzada del mismo objeto de la obligación incumplida y el pago de daños y perjuicios moratorios, y la indemnización imperfecta, consistente en el pago de los daños y perjuicios compensatorios. En el caso de incumplimiento de las obligaciones producidas por el contrato de promesa, resulta aplicable la solución general mencionada.

Sin embargo, conviene tener presente que la ejecución forzada de la misma conducta que fue objeto de la obligación típica del contrato de promesa, puede resultar imposible cuando el objeto del contrato prometido sea física o jurídicamente imposible o sea ilícito. En este caso, a la víctima del

incumplimiento no le quedará la alternativa y solamente podrá exigir el pago de los daños y perjuicios compensatorios.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que, por mandato de los artículos 2108, 2109 y 2110 de nuestro Código Civil, tales daños y perjuicios deben ser consecuencia *inmediata* y *directa* de la falta de cumplimiento de la obligación; esto nos lleva a concluir que no podrán reclamarse los daños y perjuicios que sean consecuencia de la falta de cumplimiento de las obligaciones que deberían derivarse del contrato prometido.

Ante tal conclusión, consideramos necesaria una reforma legislativa que permita a la víctima del incumplimiento de la obligación típica del contrato de promesa, reclamar a su deudor el pago de los daños y perjuicios que se le causen por no recibir las prestaciones que se deriven del contrato prometido.

Nuestro Código Civil pretende resolver la problemática que se deriva del incumplimiento de las obligaciones producidas por el contrato de promesa, con las normas que se desprenden del artículo 2247 que dice:

“ART. 2247.—Si el promitente rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez; salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte”.

A la luz de lo expuesto, podemos concluir que el referido precepto:

1) Es contradictorio a la naturaleza del contrato de promesa, pues lo confunde con el contrato prometido carente de forma.

2) Solamente contempla la hipótesis de que la cosa materia del contrato prometido haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, resolviéndola con una expresión contradictoria, al establecer que la promesa quedará sin efecto y asignando responsabilidad por daños y perjuicios.

Por ende, resulta indispensable una reforma de nuestro Código Civil para que contenga las normas que resuelvan cabalmente la problemática derivada del incumplimiento del contrato de promesa, normas que podrían tener el contenido que se desprende de lo expuesto en este estudio.