

CONTRATO DE PROMESA. CDMX Y EDOMEX.

Ponente:

Arturo González Jiménez. Titular de la Notaria No. 95 del Estado de México.

En el **derecho romano** no existía este contrato.

El **CODE** solo reconoció el contrato de promesa de compraventa unilateral

Nuestro **código de 1884** regulo la promesa de compraventa unilateral y bilateral, así como la promesa de venta de géneros y especies. Arts. 2819 y 1783.

Nuestro **código de 1928** estableció los requisitos del contrato. Art. 2246 y un concepto legal incompleto. Art.2243.

Concepto.

Contrato en el cual un contratante o ambos se obligan por escrito a celebrar **un** contrato futuro dentro de un plazo y con los elementos del contrato definitivo. (2243, 2244 y 2246) **(CCMEX. 7.527)**.

Se puede realizar un contrato de promesa sobre cualquier otro contrato de los específicamente regulados por el código, es decir, los contratos nominados, e inclusive sobre los innominados, **excepto de promesa**.

¿Se puede celebrar contrato de promesa de donación, de uso, o comodato?

Sí. Como acertadamente lo sostiene nuestro Máximo Tribunal.

Registro No. 348 264

PROMESA DE DONACION.

Localización: [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo LXXXVII; Pág. 1263

Constituye un contrato **preliminar o antecontrato**, en los términos del artículo 2243 del Código Civil del Distrito Federal, pues el contrato preliminar puede ser **unilateral o bilateral**, de lo que se infiere lógicamente la posibilidad de que sea a título **gratuito u oneroso** (artículo 2244). Por tanto, el carácter gratuito del contrato de **donación** no impide que se asuma contractualmente la obligación de celebrarlo, pues lo único que la ley prohíbe es que la **donación** recaiga sobre bienes futuros.

Amparo civil directo 8415/43. Bosch Labrús de Iturbe Rafaela. 13 de febrero de 1946. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Vicente Santos Guajardo.

Registro No. 271 443 [ARRENDAMIENTO Y PROMESA DE RENTA. FORMALIDADES PARA SU VALIDEZ.](#)

Localización: [TA]; 6a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen XXXV, Cuarta Parte; Pág. 43

Sostiene, **Efraín Moto** que, los contratos preparatorios también llamados preliminares, antecontratos, etc. Son pactos previos a la celebración del contrato definitivo.

Tienen un carácter provisional, pues solo tienen por objeto asegurar el cumplimiento del contrato definitivo.

Como todo contrato, requiere que haya consentimiento. Por lo tanto, se requiere que haya por lo menos dos partes.

Que el contrato de promesa pueda ser unilateral o bilateral, **no debemos confundir el contrato de promesa unilateral con la declaración unilateral de voluntad**, puesto que el contrato de promesa aunque unilateral sigue siendo un contrato, recordando que los contratos unilaterales son aquellos en donde las obligaciones le corresponden a una sola parte y los derechos a la otra, sin

embargo sigue siendo una fuente contractual derivada del acuerdo de dos o más voluntades, al contrario de la declaración unilateral.

Por ejemplo: te prometo vender mi carro dentro de ocho días, en **x** precio; de acuerdo, déjame pensarlo. **Es acto jurídico bilateral y contrato unilateral.**

Clasificación

Conmutativo, bilateral o unilateral, formal, principal, instantáneo o de tracto sucesivo.

Partes

Cuando el contrato es unilateral, obligado y beneficiario,

Cuando es bilateral ambas partes son obligadas y beneficiario al mismo tiempo.

Diferentes denominaciones:

- A) contrato de promesa.
- B) contrato preparatorio.
- C) precontrato.
- D) antecontrato.
- E) contrato opción,
- F) contrato preliminar. Etc.

el contrato prometido también tiene varios nombres:

- A) contrato futuro.
- B) contrato definitivo.
- C) contrato prometido.

La naturaleza jurídica de un contrato no determina por su nomenclatura, sino por su vinculo obligatorio.

Independientemente de su nomenclatura, el objeto del contrato de promesa es celebrar un contrato futuro.

Es un medio que da la ley para asegurar en el futuro la celebración de un contrato.

Utilidad del contrato de promesa.

Cuando las partes no quieren o no pueden celebrar el contrato definitivo, pero tienen interés en celebrarlo en el futuro.

Características

Zamora Y Valencia expone las siguientes particularidades:

1. Este contrato tiene una función jurídica, no económica. **Sólo se origina el derecho personal** consistente en la creación de una obligación y por lo tanto no crea derechos reales ni efectos traslativos de dominio o hace referencia a la utilización de servicios.
2. El contrato de promesa sólo produce el efecto de **generar una obligación de hacer**. El objeto del contrato es la conducta manifestada como una prestación, de hacer, nunca como un dar o un no hacer. Art.2245. **(7.525, EDOMEX)**.
3. La obligación de hacer que se genera será la de **celebrar un contrato determinado en cierto tiempo**, por lo tanto, para satisfacer la voluntad de las partes, éstas deberán celebrar a futuro el contrato determinado. Es decir en principio el contrato no satisface los objetivos de las partes con su celebración, es un medio para lograr esas metas.

Clases de promesa de contrato

- A) Unilateral; y
- B) Bilateral.

Registro No. 177 052

CONTRATO DE PROMESA DE VENTA Y PROMESA UNILATERAL DE VENTA. SU DISTINCIÓN.

Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXII, Octubre de 2005; Pág. 2318. I.6o.C.366 C.

El contrato de promesa de venta que regulan los artículos 2243 al 2247 del código civil para el distrito federal, consiste en la participación de dos personas, de las cuales, una promete a otra celebrar un contrato en términos concluyentes y esta última acepta, independientemente de que ambas queden obligadas de manera recíproca, o sólo una de ellas se obligue y la otra simplemente acepte la obligación hecha a su favor, lo que dará lugar a que tal acto jurídico se estime bilateral o unilateral, respectivamente. En este contexto, el compromiso del promitente participa en el contrato de promesa, cuando el beneficiario lo acepta como tal, amén de que éste podrá, en su oportunidad, exigir su celebración mientras no haya habido retractación. Desde esta perspectiva, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1835 y 1836 de la codificación invocada, **el contrato de promesa puede ser unilateral o bilateral, según si sólo una de las partes se obliga y la otra simplemente acepta la promesa, pero sólo para beneficiarse de ella, sin que a su vez asuma la obligación de celebrar el contrato correspondiente, o bien, que sea consentida por ambas partes, de manera recíproca.** También debe tenerse presente que de acuerdo con el artículo 2246 del código civil invocado, para que la promesa de contrato sea válida, además de constar **por escrito y limitarse a cierto tiempo, deberá contener los elementos característicos del contrato definitivo que constituya el objeto del contrato preliminar** de promesa, teniendo en cuenta que **en todo contrato hay tres clases de cláusulas, las esenciales, las naturales y las accidentales**, de las cuales indispensablemente deben constar en el contrato, al menos las primeras, dado que la no observancia de esta disposición, produce la inexistencia de la promesa. **De igual manera deben constar los elementos que condicionen la esencia y existencia del contrato a celebrarse, como la identificación o, al menos, el señalamiento específico del bien a enajenarse y la mención de que deberá pagarse un precio, que si bien no es necesario que se fije con exactitud, sí que por lo menos se indique la posibilidad de cumplirse en su momento**, pues debe partirse de la base que la compraventa, según se advierte del artículo 2248 del código civil referido, es un contrato en el que una de las partes se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, elemento que lo peculiariza y distingue de otros actos jurídicos traslativos de dominio. Por el contrario, **la promesa de venta, de manera simple y llana, consiste en un acto unilateral por el que una persona se obliga a celebrar un contrato con quien fuere la beneficiaria, y esta última no sólo no acepta, sino que ni siquiera se llega a enterar del mismo.** Esto es, no se da la hipótesis de un contrato de promesa unilateral, ya que como acto jurídico, es siempre bilateral, en virtud de que debe existir la participación de dos voluntades, la de quien promete y la de quien acepta la promesa. Se trata en este caso, de una promesa que alguien asume a favor de otro, pero que éste no manifiesta su voluntad de aceptar, máxime que ni siquiera se entera de la promesa hecha a su favor, **de suerte que este acto, por la circunstancia enunciada, es unilateral o unipersonal, que si bien produce efectos obligacionales en el promitente, al no ser aceptado, no es un contrato, ni siquiera de promesa unilateral, sino un acto jurídico producido por una sola voluntad**, cuyo titular se obliga a celebrar un contrato respecto del compromiso aducido.

Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito

Amparo directo 566/2005. Juan Arroyo Quezada. 24 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Ricardo Mercado Oaxaca.

Diferencias con otras figuras afines

A. Con la policitud u oferta, arts. 1860-1804.

Esta es una declaración unilateral de voluntad y la promesa de contratar es un acuerdo de voluntades, como todo contrato.

Cuando la policitud es aceptada, habrá formación del consentimiento, y entonces habrá contrato, pero no promesa de contrato.

¿es válido ofertar la celebración de un contrato de promesa? **NO**

De acuerdo con el maestro **Sánchez Medal** quien dice que no se puede celebrar contrato de promesa sobre otro de la misma especie puesto que esto es innecesario y absurdo, en tanto que se vendría posponiendo el objeto principal, que es la celebración del primero.

B) Con el contrato sujeto a término.

En este pueden crearse obligaciones de dar, hacer o no hacer y en la promesa sólo de hacer.

C) Con el contrato sujeto a condición.

Aunque el contrato de promesa sea unilateral, donde solo obliga a una de las partes, efectivamente está sujeto a la condición de que la otra parte acepte por eso algunos autores, señalan que el contrato definitivo se va a celebrar cuando el beneficiario lo exija.

Pero el pacto de dejar al arbitrio de una de las partes el cumplimiento de la condición, es nulo. Art.1944. Mejor dicho, anula la obligación.

El contrato ya nació lo que esta pendiente es su resolución o su exigibilidad.

Pero en este caso la facultad de aceptar o no de la otra parte, está sujeta a un plazo y no a una condición.

D) Con el contrato definitivo.

Este puede crear obligaciones de dar, de hacer, y de no hacer y el de promesa sólo de hacer.

E) Con el pacto in contrahendo.

Que son los pactos precontractuales que realizan las partes para celebrar un contrato inclusive de promesa de cuyo incumplimiento resulta **la culpa in cotrahendo o responsabilidad precontractual**, pero nunca contractual, porque no hay contrato todavía.

Estas son negociaciones que ordinariamente pueden desistirse libremente las partes con la única salvedad de que por motivo de ello se incurra en responsabilidad in contrahendo (intereses negativos) cuando una de las partes actúa de mala fe o cancele sin razón el pacto establecido en tiempo inoportuno). Es decir, que cuando se llega en la negociación a tal punto que pueda preverse que el contrato deba llevarse a cabo, y una de las partes rompe las negociaciones sin justo y atendible motivo, la contraparte tendrá derecho al resarcimiento del daño, es decir, al llamado **interés negativo**.

Registro No. 177 335

CONTRATOS NEGOCIACIONES O TRATOS PRELIMINARES EN ÉSTOS.

Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXII, Septiembre de 2005; Pág. 1436. **I.6o.C.363 C.**

En tratándose de contratos, es de señalar que en ocasiones éstos se forman sin ir precedidos de contactos previos entre las futuras partes, sin embargo, en la realidad el contrato casi nunca se forma instantáneamente, especialmente, cuando presenta relevante interés económico, pues entonces, va precedido de tratos o negociaciones, que en el lenguaje coloquial se denomina contratar, que sólo es una actividad dirigida a conseguir los acuerdos respectivos, más o menos prolongados, durante los cuales las futuras partes contratantes debaten acerca de cuál será o podrá ser el contenido del contrato por realizar y valoran la conveniencia de acceder o no a él. Los

tratos o negociaciones preliminares no son vinculantes, en virtud de que el resultado de ellos no es todavía el contrato, sino un mero esquema hipotético, que se convertirá en un futuro contrato, si las partes dan su consentimiento sobre cada una de las cláusulas que lo forman. Sin embargo, tales tratos sí obligan cuando ya han llegado al punto en que haga prever que se podría celebrar el contrato y una de las partes rompe con los tratos sin motivo justo o atendible, porque entonces se da la culpa en el curso de los tratados contractuales y la responsabilidad precontractual y entonces la contraparte tendrá derecho al resarcimiento del daño, esto es, al denominado interés contractual negativo, en contraposición al llamado interés contractual positivo o interés en el cumplimiento cuando pueda probarse que confiando en el estado de los tratos, ha incurrido en gastos que no habría afrontado si hubiese podido prever que el contrato no se iba a concluir, o bien, que rechazó otra oferta igual o más ventajosa, proveniente de otra persona sufriendo así daños y/o perjuicios lo cual se encuentra implícito en el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, pero no obstante lo anterior, no hay lugar al resarcimiento cuando la ruptura de los tratos ha quedado sin consecuencias patrimoniales para la contraparte. El contrato puede formarse de manera instantánea con todos sus elementos, pero puede también, de momento, alcanzar el entendimiento sobre algunos elementos remitiendo la determinación de otros a un momento posterior, lo que se conoce como la formación progresiva del contrato y el documento en el que se fija por escrito el contenido de los puntos esenciales, sobre los que se alcanza el aludido entendimiento de las partes, es la denominada minuta o borrador, pero en principio, no tiene carácter vinculativo para las partes porque éstas son concededoras del carácter provisional o interlocutorio de él cuyo entendimiento formal será alcanzado en cuanto a todos los puntos una vez que esté debidamente formado, por lo que la minuta, aunque esté firmada no es fuente de obligación o de adquisición de derechos. Debe decirse también que los tratos se inician con una propuesta u oferta de contrato dirigida, verbalmente o por escrito, por un sujeto proponente u oferente a un destinatario y la oferta no es perfecta, sino hasta que sea conocida por éste. La propuesta, completa como debe ser, contiene en germen, todos los elementos esenciales del futuro contrato y se debe someter al destinatario de ella para su examen, y si bien es cierto que dicho destinatario no tiene el deber jurídico de dar una respuesta de aceptación o rechazo pudiendo dejar caer en silencio la propuesta, también es verdad que ésta no compromete al proponente, quien siempre estará en posibilidad de revocarla, mientras no sea aceptada, cuestiones las anteriores que se infieren de la interpretación de los artículos del 2243 al 2246 del comentado Código Civil para el Distrito Federal, contenidos en el título primero, denominado "De los contratos preparatorios. La promesa de la compraventa", en íntima relación con los artículos del capítulo II, denominado "De la declaración unilateral de voluntad", artículos del 1860 al 1881 del citado código. Debe señalarse también que la propuesta, con independencia de su revocación, pierde eficacia o caduca, en el sentido de que libera al proponente si queda sin respuesta de aceptación por un tiempo que exceda del establecido por el referido proponente, o del ordinariamente necesario, según la naturaleza del negocio. Actualmente las propuestas u ofertas están reguladas en los artículos del 1860 al 1881 ya expuestos, las que acompañadas de un plazo dentro del cual el destinatario tiene la facultad de aceptar, contienen una implícita renuncia al derecho de revocación y son vinculantes para el oferente por toda la duración de aquel término, conforme a los artículos 1860 y 1863 de la codificación legal en cita. La revocación de las propuestas u ofertas que sirve para limitar la consecuencia de un espontáneo acto de voluntad y arbitrio del proponente, sólo es eficaz si se ha hecho después del vencimiento del término, acorde con el artículo 1863 invocado, pero por otra parte, transcurrido el término sin la aceptación del destinatario, la revocación es inútil, ya que la caducidad de la oferta se produce por sí misma. Precisamente, para que la propuesta no se entienda como oferta firme, se suele acompañar de la cláusula "sin compromiso", "quedando libre", u otra equivalente, sin embargo, aun sin cláusula de este género que sirve solamente de precaución para el oferente, las propuestas puras y simples deben considerarse, en la duda como "no firmes" y por tanto revocables, en atención a lo expuesto en líneas que anteceden. Luego la negociación o trato preliminar, constituye un documento en el que los futuros y posibles contratantes debatieron acerca de cuál podría ser el contenido del pacto a realizar, en que se valoró la conveniencia de la operación, además de que constituye un esquema meramente hipotético que se podrá o no convertir en contrato si se da el consentimiento sobre cada una de sus cláusulas. SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 2826/2004. Banco del Atlántico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Integrante del Grupo Financiero GBM Atlántico, S.A. de C.V. 9 de julio de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Jorge Chong Gutiérrez.

F) Con la poenam ipse promisorii o porte fort, (contrato de corretaje). Art. 1841-2º.

Este es un contrato por el cual una persona se obliga con otra a obtener la voluntad de un tercero para la celebración de un acto jurídico y caso de no obtenerlo pagará una pena. **Gutierrez y González.**

G) Con la minuta. EN DESUSO

Éste es un contrato definitivo al que le falta la forma, la minuta es un extracto de contratos que hacían los notarios con la ley de 1946.

H) Con las cartas de intención.

Documentos en donde dos o más personas interesadas en celebrar después un determinado contrato, haciendo constar provisionalmente el estado que guardan las pláticas o discusiones en que se han puesto de acuerdo como parte de ese posible contrato. **Similar al pacto in contrahendo.**

I) Con el contrato marco o normativo sólo se fijan elementos y el marco a que se sujetarán los contratos futuros que las partes celebren en adelante. No existe aún parte alguna que quede obligada a la celebración de este. **También similar al pacto in contrahendo.**

Cesión de derechos del contrato de promesa.

Si la promesa de contrato recae sobre la transmisión o documentación de la titularidad de un derecho, nos referimos entonces a una cesión de derechos (**importante distinguir entre una promesa unilateral y una bilateral, puesto que sobre ésta descansa la figura que lo rige, es decir, si estamos en presencia de una cesión de derechos o una cesión de contrato**), que, conforme a lo dispuesto por el mismo código, se deberá realizar conforme al acto mismo que le dio nacimiento.

El promitente o beneficiario pueden ceder sus derechos a un tercero. Art.2029:

A) Si la **promesa es unilateral**, el beneficiario puede cederlos sin consentimiento del deudor o promitente. Art.2030.

En este caso habrá que notificarle al promitente para que la cesión produzca efectos contra el deudor como tal, arts.2038, 2040 y 2041.

B). Si la **promesa es bilateral** se requiere consentimiento de ambos, art.2051. Por el principio de intangibilidad de los contratos.

En este supuesto se trata de una **CESIÓN DE CONTRATO**, toda vez que se requiere de la voluntad de ambas partes del **contrato (cedente y cedido) y del tercero (cesionario)**.

Cesión de contrato.

Hay cesión de contrato cuando un contratante llamado cedente, transfiere su posición contractual a un tercero llamado cesionario, el cual queda ligado con el otro contratante llamado cedido en el contrato que ha sido objeto de la cesión (contrato cedido). **Luis Ribó Durán** Diccionario de Derecho.

En resumen, no es necesario que sean las mismas partes que celebraron el contrato de promesa, los que celebren el contrato definitivo.

Requisito de existencia:**A) consentimiento.**

Acuerdo de voluntades para celebrar un contrato definitivo.

B) objeto.

Indirecto, celebrar el contrato prometido que es una obligación de hacer.

Los **requisitos de validez** son los mismos que los de cualquier contrato y **en especial** los que señala el 2246 que **son**:

A) Debe constar por escrito.

Es un requisito meramente formal, arts.1795- iv, 1796, 1832, 1833, 1834 y 2228. Su omisión es una nulidad relativa, toda vez que puede ser confirmada, art.2231.

También ha lugar a la acción proforma, donde la ley no distingue, nadie debe distinguir.

Que conste por escrito, quiere decir que sea en escrito privado o público.

Así lo ha dicho la corte, ya que cuando el código requiere determinada forma, así lo precisa.

Registro No. 347 461**COMPRAVENTA Y PROMESA DE VENTA, FORMA DE LOS CONTRATOS DE (LEGISLACION DE MICHOACAN).**

Localización: [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo XC; Pág. 1033

Conforme al artículo 2172 del Código Civil de Michoacán, el **contrato** de compraventa no requiere para su validez, **formalidad** alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble; pero de los términos de los artículos 1691 y 2088 del mismo código, se concluye que aun cuando por regla general, tratándose de venta o de **promesa** de venta de bienes inmuebles, es necesario que exista **contrato** escrito, **eso no significa que cuando la voluntad de las partes para celebrar esos contratos, conste de manera fehaciente o indubitable, no pueda cualquiera de los interesados exigir que se le dé al contrato la forma legal.**

Amparo civil directo 4869/46. León Antonio de. 24 de octubre de 1946. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Hilario Medina. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Formalidad y publicidad EDOMEX.

Cuando el contrato de promesa recaiga sobre **inmuebles ubicado en el Estado De México**, deberá ratificarse ante Notario del Estado De México, arts. 7.526 y 5º transitorio, **EDOMEX** e inscrito en el Instituto De La Función Registral, art.7.528, **EDOMEX**.

B) Debe contener los elementos característicos del contrato definitivo. EDOMEX Art. 7.527).

Estos no son elementos del contrato de promesa.

En todos los contratos hay tres clases de cláusulas:

- 1.- **De existencia o esenciales.** Consentimiento y objeto.
- 2.- **Naturales.** Que no es preciso que sean mencionados por las partes porque la ley los supone.
- 3.- **Accidentales.** Modificaciones que las partes quieran introducir y que no son necesarios. (como las arras).

La falta de los elementos del contrato definitivo produce la nulidad absoluta que en la ley equivale a la inexistencia del contrato.

Toda vez que no habría acuerdo de voluntades, ni objeto que pudiera ser materia del contrato prometido.

Ejemplo: yo te prometo vender y tu me prometes comprar. ¿vender y comprar qué?

C) Debe limitarse a cierto tiempo; siempre debe estar sujeto a una modalidad que es plazo y término.

En el **EDOMEX** es de tres meses, salvo pacto en contrario. **Art.7.527.**

Hay **dos clases de términos**, suspensivo y extintivo o resolutivo. (1953) (7.190)

El término es **extintivo** sólo durante un plazo puede el beneficiario exigir el cumplimiento de la promesa. Vencido el plazo se extingue la obligación del promitente.

En el **EDOMEX son diez días** a partir del vencimiento del plazo. **Art. 7.531- III.**

Es **suspensivo**, hasta transcurrido determinado tiempo, puede el beneficiario exigir el otorgamiento del contrato prometido.

La falta de plazo y término debe sancionarse como nulidad relativa.

Se señaló como requisito el término porque el legislador no quiso que esta obligación fuera eterna o perpetua. **Sánchez Medal.**

Algunos autores opinan que nada impide que las partes puedan señalar con posterioridad el plazo omitido. **Fausto Rico, Zamora Valencia, Lozano Noriega y Sánchez Medal.**

La corte sostiene que la falta de plazo para el pago hace nula la promesa.

Registro No. 347 062

PROMESA DE VENTA, NULIDAD DE LA, CUANDO NO SE SEÑALA PLAZO PARA SU CUMPLIMIENTO. (LEGISLACION DE CHIAPAS).

Localización: [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo XCI; Pág. 329

Si una de las partes convino con la otra en que tan pronto ésta terminara de pagarle todo el precio de la cosa, le otorgaría la escritura correspondiente, no puede decirse que se haya fijado el tiempo para el cumplimiento de la obligación, requisito que exige el artículo 2220 del código civil del estado de Chiapas, y el cual debe entenderse en el sentido de plazo. Conforme al artículo 1296 del mismo código, obligación a plazo es aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto, que es lo que en verdad estatuye el artículo 220 citado; de manera que si no sólo dejó de fijarse el tiempo para el otorgamiento de la escritura de compraventa, sino que también dejó de señalarse por lo que respecta al pago de la cantidad debida, en tales condiciones, **no existiendo tiempo a partir del cual pudiera exigirse el cumplimiento de la promesa de venta, podría alegarse que ésta está afectada de nulidad, ya que no puede aceptarse que la obligación de vender o de comprar subsista por tiempo indefinido, lo que equivaldría a dejar el cumplimiento de un contrato al arbitrio de una de las partes**, en contravención de lo dispuesto por el artículo 1791 del código civil citado. **Art. 1797, CDMX.**

Amparo civil directo 8685/45. López fausto concepción. 14 de enero de 1947. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Hilario Medina. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Aclaración.

El artículo 1791 del código civil chiapaneco al que se refiere la tesis citada, equivale al 1797 del código de la CDMX

Nuestra SCJN confunde intangibilidad del contrato, con las obligaciones sin plazo específico a que se refiere el artículo 2080.

Registro No. 270 658

PROMESA DE CONTRATAR, TERMINO EN LA.

Localización: [TA]; 6a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen LXIII, Cuarta Parte; Pág. 55

La razón o fundamento jurídico que existe para limitar la promesa a cierto tiempo radica en que no puede vincularse indefinidamente a una persona para mantener su oferta. Se considera contrario a la libertad jurídica y a la libertad en general, el contrato indefinido de promesa al vincular en forma permanente a la persona a efecto de exigirle que la sostenga en todo tiempo. Sería incluso antieconómica esta promesa indefinida sobre todo para celebrar contratos traslativos de dominio. El promitente quedaría en una situación de no poder transmitir la cosa o actuar libremente para responder de su promesa unilateral cuando el beneficiario así lo reclamara.

Amparo directo 7644/56. Jacobo Agami. 6 de septiembre de 1962. Mayoría de tres votos. Disidentes: José López Lira y José Castro Estrada. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Sexta Época, Cuarta Parte: Volumen I, página 134. Amparo directo 6803/55. México Tractor and Machinery Company, S. A. 15 de julio de 1957. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Castro Estrada. Ponente: Gabriel García Rojas.

Registro No. 273 128

PROMESA DE CONTRATAR, TERMINO EN LA.

Localización: [TA]; 6a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen I, Cuarta Parte; Pág. 134

Para que la promesa de contratar sea válida, además de constar por escrito y contener los elementos característicos del contrato definitivo en el caso de promesa para vender, el precio y la cosa, debe limitarse a cierto tiempo, ya que únicamente (UNÁNIMEMENTE) la doctrina está acorde en estimar que el contrato de promesa sin sujeción a un plazo vincularía permanentemente al promitente, lo que es contrario a la libertad jurídica y a la libertad en general.

Amparo directo 6803/55. México Tractor and Machinery Company, S. A. 15 de julio de 1957. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Castro Estrada. Ponente: Gabriel García Rojas.

Registro No. 240 298

PROMESA DE VENTA, TERMINO CIERTO EN EL CONTRATO PREPARATORIO DE. NO LO ES EL QUE ESTABLECE PRORROGAS INDEFINIDAS AUTOMATICAS.

Localización: [TA]; 7a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen 181-186, Cuarta Parte; Pág. 237

De acuerdo con lo establecido por el artículo 2246 del Código Civil para el Distrito Federal, un contrato preparatorio de promesa, para que sea válido, deberá ser a tiempo cierto, sin que pueda admitirse que se cumpla con ese requisito cuando se señala en el contrato respectivo un primer término para celebrar el contrato definitivo y se añade que si no se cancela por escrito la opción se entenderá prorrogado automáticamente por períodos análogos sucesivos, pues conforme a esa estipulación desaparece la certeza del término, toda vez que el mismo, por el mecanismo utilizado, se torna indefinido.

Amparo directo 1726/83. Inmobiliaria de Garay, S.A. 23 de enero de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Rodolfo Ríos Vázquez.

Nota: En el Informe de 1984, la tesis aparece bajo el rubro "TERMINO CIERTO EN UN CONTRATO PREPARATORIO DE PROMESA DE VENTA. NO LO ES AQUEL EN QUE SE ESTABLECEN PRORROGAS INDEFINIDAS AUTOMATICAS."

Tanto el legislador como nuestra SCJN, confundieron quedar obligado a perpetuidad con quedar obligado por tiempo indeterminado, así como la promesa unilateral con la oferta.

Aceptar una nulidad absoluta sería una sanción desproporcionada, toda vez que la nulidad como sanción no debe ir mas allá de lo que la norma tutela. Rico Álvarez y Lozano noriega.

La falta de forma escrita produce la acción de nulidad relativa, facultando a ambas partes para demandar la forma omitida mediante la actio proforma. Rico Álvarez, Zamora Valencia, Lozano Noriega y Sánchez Medal

En este caso correspondería a los tribunales pronunciarse por una y otra interpretando la voluntad de las partes.

Relaciones de la promesa con el contrato definitivo

A). - En cuanto al objeto.

1.- Si el objeto cosa del contrato definitivo no reúne las tres características, (estar en el comercio, existir es la naturaleza y ser determinado o determinable en cuanto a su especie), el contrato de promesa será inexistente por falta de objeto que pueda ser materia del contrato definitivo.

2.- Si el objeto hecho es imposible física o jurídicamente o es ilícito, también el contrato de promesa será inexistente por falta de objeto. Aún cuando el art. 1794 diga objeto que pueda ser materia de él.

En ambos casos nos referimos al objeto del contrato definitivo.

Sería válido si al celebrar el contrato de promesa, el objeto no reúne alguna de estas características, ¿pero si las reúne a la fecha de otorgamiento del contrato definitivo?

Si, porque el contrato de promesa ya reúne los elementos de ley y el contrato definitivo no puede tacharse de nulo o válido, pues todavía no existe.

Ejemplo. El promitente comprador (extranjero) que celebra contrato de promesa de compraventa de un inmueble dentro de la zona restringida. Sería de objeto hecho imposible, ya que existe una ley que lo prohíbe, la constitución general (art. 27).

Pero después se modifica la constitución o se modifica los linderos del estado x para determinar que dicho inmueble no se encuentra en zona restringida o de plano la ley se lo permite.

En este caso sería un contrato de promesa sujeto a condición suspensiva, de que el extranjero estuviera legitimado para adquirir ese inmueble.

También en sentido positivo como ejemplo, la promesa de constituir una sociedad.

En el caso del primer ejemplo, con la simple promesa de contratar no ha habido transmisión de propiedad, no es obligación de dar, es obligación de hacer. Pero ese hacer es imposible jurídicamente al momento de celebración del contrato preparatorio.

B). -En cuanto a la forma:

La forma del contrato de promesa es independiente de la forma del contrato definitivo.

Ejemplos.

A). - la promesa de mutuo debe constar por escrito y el mutuo mismo basta que sea consensual.

B). - el contrato de compraventa sobre inmuebles debe constar en escritura pública, y el contrato de promesa puede ser en escrito privado, aún en el estado de México, donde solo se exige la ratificación de firmas, no el otorgamiento en escritura pública.

C). - en cuanto a la publicidad:

El contrato de promesa sólo crea obligaciones de hacer no engendra derechos reales, no es oponible a terceros que en términos generales es el efecto de las inscripciones en el registro público de la propiedad (3007 y 3011). No se inscribe por que no es de los documentos a que se refiere el 3042; sólo produce obligaciones de hacer.

En el Estado De México, si es necesaria la inscripción para que surta efectos contra terceros, aún cuando no le otorga el carácter de derecho real. **Arts. 7.528 y 8.46-II.**

Por regla general sólo los derechos reales de inmuebles se inscriben en el registro público de la propiedad, por excepción se inscriben los siguientes derechos personales:

1.- Arrendamiento inmobiliario por más de 6 años o anticipo de renta por más de dos años.

EDOMEX. Además de incapaces y de una sucesión **art.7.680;**

2.- derechos de fideicomisario;

3.- fianza; y

4.- embargo.

Adicionalmente en El Estado De México el contrato de promesa sobre inmuebles. **Art. 7.526**

Efectos de la promesa de contrato.

Ya dijimos que es objeto del contrato de promesa el contrato definitivo, nominado o innominado.

¿Pero no podrá celebrarse contrato de promesa de una figura jurídica extracontractual?

Toda vez que lo que reglamenta el código es la promesa de contrato. Art. 2243?

¿sería válido un contrato de promesa para realizar una declaración unilateral de voluntad? **Si. Art. 1859**

Incumplimiento de la promesa Art. 2247.

Critica:

A). - En la promesa de contrato no se trata de dar forma a un contrato, se trata de celebrar un contrato.

Celebrar un contrato y dar forma legal a un contrato son cosas distintas. Dar forma a un contrato, implica que el contrato ya está celebrado.

Cuando se ha celebrado un contrato de promesa no se ha celebrado el contrato definitivo. El contrato prometido puede ser un contrato consensual (mutuo). ¿qué documento va a firmar el promitente?

Entendemos que el Art. 2247 quiso decir, que, si el promitente rehúsa celebrar el contrato definitivo, lo celebrará el juez en rebeldía del promitente.

Como acertadamente lo dice el código civil del Estado De México, aunque exagera al decir que el juez lo firmará en rebeldía si el contrato de promesa esta inscrito en el registro público de la propiedad. **Art. 7.529.**

La acción proforma ya esta contenida en los artículos 1833, 2232 cc y 27, 517-III del CPC.

B). - También dice el mismo artículo (2247) que "salvo que la cosa ofrecida haya pasado a un tercer adquirente de buena fe". Como si solo hubiera obligaciones de dar.

Tratándose de objeto hecho, el juez no lo va a hacer por el obligado.

En este caso lo podrá mandar hacer por un tercero. Si esto es imposible el que incumplió debe pagar daños y perjuicios o la pena convencional en su caso, así como las arras si estas fueron penitenciales. Art.2027.

C). - este artículo sólo es aplicable al contrato de promesa unilateral.

Los efectos del incumplimiento de los contratos bilaterales están regulados en el Art. 1949 (pacto comisorio). **EDOMEX. 7.345.**

Los artículos 2247 y 7.530 sólo dan al beneficiario una acción de cumplimiento y sólo que ésta sea imposible, el pago de daños y perjuicios.

Si el contrato es bilateral tiene dos acciones, demandar el cumplimiento o la rescisión y en ambos casos el pago de daños y perjuicios (1949 y 7.345). Esto es el ejercicio de la acción comisorio (pacto comisorio).

En una tesis aislada, nuestro máximo tribunal, interpretando el Código Civil de Puebla, reiteró que, ante el incumplimiento de la promesa bilateral, precede el pacto comisorio tácito como en todos los contratos).

Registro No. 2 003 946

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. OPERA SU RESCISIÓN DESPUÉS DE VENCIDO EL PLAZO QUE SE ESTIPULÓ EN ÉSTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro XXII, Julio de 2013; Tomo 2; Pág. 1362. VI.1o.C.31 C (10a.).

Del contenido de los artículos [2111 y 2120 del código civil para el estado de puebla](#) se advierte que si vencido el plazo determinado en la promesa bilateral de contratar, no se cumple la obligación de hacer, contenida en dicha convención el perjudicado puede demandar:

1. El cumplimiento de la promesa de contratar y dar al contrato la forma legal correspondiente; o
2. La rescisión de la promesa bilateral de contratar. Destacando que, en ambos casos, tanto en el cumplimiento como en la rescisión, puede demandarse la reparación de los daños y perjuicios causados.

Por tanto, el segundo numeral establece las acciones que surgen para el afectado en caso de incumplimiento de su contraparte respecto de las obligaciones adquiridas con motivo de tal convenio y no es obstáculo para su ejercicio, o hace improcedentes las acciones, que el plazo referido en el convenio de promesa de contratar haya fenecido al intentarse su rescisión, pues atento a la disposición expresa de este numeral, el incumplimiento de la obligación (promesa de contratar) hace procedente la acción de cumplimiento o de rescisión. De modo que el hecho de que transcurra el plazo a que se sujeten como término las partes en el contrato de promesa de compraventa (convenio de contratar a futuro), sin celebrarse el contrato definitivo es, precisamente, generador de la pretensión, es decir, el incumplimiento de la obligación es el presupuesto fáctico de la acción de rescisión que prevé el precepto 2120 citado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO

AMPARO DIRECTO 541/2012. JUANA RITA GARCÍA MARTÍNEZ. 31 DE OCTUBRE DE 2012. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: ENRIQUE ZAYAS ROLDÁN. SECRETARIO: ROBERTO ALFONSO SOLÍS ROMERO.

D). - EL ART. 2247 A CONTRARIO SENSU SIGNIFICA QUE SI LA COSA A PASADO A TÍTULO GRATUITO A TERCERO DE BUENA O MALA FE O A TÍTULO ONEROSO DE MALA FE, EL CONTRATO DE PROMESA NO QUEDA SIN EFECTO Y EL JUEZ SÍ PODRÍA CELEBRAR EL CONTRATO DEFINITIVO (VER ART. 3009).

INTERPRETAR ASÍ EL ARTÍCULO IMPLICARÍA QUE EL BENEFICIARIO TENDRÍA UN DERECHO REAL SOBRE LA COSA PROMETIDA YA QUE PODRÍA PRIVAR A UN TERCERO DE ESA COSA.

NO PODEMOS APLICAR ANÁLOGAMENTE LA ACCIÓN PAULIANA QUE ADEMÁS EXIGE LA INSOLVENCIA DEL DEUDOR Y EL 2247 Y 7.529 NO LO EXIGEN.

Registro No. 270 830

PROMESA, CONTRATO DE.

Localización: [TA]; 6a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen LVII, Cuarta Parte; Pág. 124

Es equivocado el planteamiento de una demanda para exigir "la formalización del contrato de compraventa, y por ende su elevación a escritura pública", cuando no tratándose de un contrato informal definitivo de compraventa al que le faltara para su validez el revestimiento de la forma requerida por la ley (escritura pública), sino de un contrato preliminar, el actor sólo pudo exigir la

celebración del contrato definitivo conforme a los términos y condiciones previstos en el referido contrato preliminar.
 Amparo directo 8/61. Sucesión de antonio masetto regazzo. 23 de marzo de 1962. Cinco votos.
 Ponente: Mariano Azuela.

El código del estado de México, Art. 7.531, señala como **causas de terminación del contrato de promesa los siguientes:**

- 1.- Celebración del contrato definitivo
- 2.- Por convenio
- 3.- Por no reclamar su cumplimiento dentro de los diez días de haber fenecido el plazo para el otorgamiento del contrato y la consecuente caducidad de la anotación el instituto de la función registral

Diferencias entre los códigos civiles de la CDMX y Estado de México.

CDMX: por escrito; plazo; elementos del contrato prometido; acción pro forma; y no señala plazo para demandar.

ESTADO DE MEXICO: ratificación ante Notario; anotación en el registro público; plazo de tres meses salvo pacto en contra; diez días para demandar; y acción para otorgamiento de contrato.

El objeto en la promesa de compraventa y en la compraventa no es igual.

Cuando se celebra un contrato de promesa de compraventa, el objeto de la promesa es el contrato definitivo de compraventa y se señala la cosa y el precio, no como objetos del contrato preliminar sino como los objetos que serán del contrato definitivo y que es necesario determinar. **Ver art. 2249**

El consentimiento en el contrato de promesa, es la voluntad de celebrar el contrato de compraventa y en esta es la voluntad es de transmitir el derecho real de propiedad y de pagar el precio.

En uno engendra una obligación de hacer y en otro obligaciones de dar y de hacer.

Los negocios jurídicos no cambian de nombre o de naturaleza jurídica por la sola voluntad de los contratantes.

JURISPRUDENCIA RELEVANTE.

Registro No. 239 456

COMPRAVENTA. EXISTE CUANDO BAJO EL NOMBRE DEL CONTRATO PRELIMINAR SE EJECUTAREN LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DEFINITIVO (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA).

Localización: [TA]; 7a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen 217-228, Cuarta Parte; Pág. 66

De acuerdo con lo establecido por el artículo 2480 del código civil del estado de sonora, **cuando bajo el nombre del contrato preliminar se ejecutaren en todo o en parte las obligaciones del contrato definitivo existirá precisamente esto, por lo que si se demuestra que se hicieron pagos por un inmueble perfectamente determinado e incluso se entró en la posesión del mismo, el contrato celebrado es el de compraventa y no el de promesa de venta**, resultando aplicable, además, la tesis de jurisprudencia número 92 (apéndice 1917-1985), que lleva por rubro: "compraventa bajo aspecto de promesa de venta."

Amparo directo 5231/85. Marco Antonio Astiazarán Garibaldi y otros. 30 de marzo de 1987. Cinco votos. Ponente: Ernesto Díaz Infante. Secretario: Tarcicio Obregón Lemus.

Registro No. 240 341

COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA, CONTRATO DE.**Localización:** [TA]; 7a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen 175-180, Cuarta Parte; Pág. 58

Las expresiones "prometo vender" y "prometo comprar" son sinónimos de vendo y compro, por lo que **habiendo conformidad en objeto y precio se está en presencia de un contrato de compraventa, no de promesa de venta**, porque cuando concurren las dos promesas de comprar y vender, determinándose el objeto y el precio, existe una concordancia de voluntades que **lleva a la formación de una compraventa, por reunirse los citados elementos.**

Amparo directo 4303/82. Inmobiliaria Puente de vigas, s.a. 17 de octubre de 1983. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: Víctor Hugo Díaz Arellano.

Registro No. 913 689**COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA. DERECHO AL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DEFINITIVA, A PESAR DE CLÁUSULA EN CONTRARIO.-****Localización:** [TA]; 7a. Época; 3a. Sala; Ap. 2000; Tomo IV, Civil, P.R. SCJN; Pág. 58. 81.

Si quedó demostrado en autos que se convino sobre cosa y precio como lo requiere el artículo 2248 del código civil para la existencia de la compraventa, ésta resulta perfecta y obligatoria para las partes conforme al artículo 2249 del mismo ordenamiento, por lo que el comprador tiene derecho mediante la consignación de pago de la cantidad pactada, a exigir de la vendedora el otorgamiento de la escritura definitiva de acuerdo con lo que establece el artículo 2011, fracción i, del referido código, **cuando el contrato de promesa de venta base de la acción no solamente contiene una obligación de hacer, sino una de dar, como es la entrega del inmueble, a cambio del pago del precio en el tiempo y forma convenidos, lo cual hace que dicho contrato colme los elementos de la compraventa**, de donde resulta que aun cuando en una cláusula se haya estipulado que el comprador no podía exigir el perfeccionamiento de ese contrato, tal estipulación carece de relevancia, porque el acto jurídico ya se había realizado.

Amparo directo 1597/82. María Angélica Parra Bustamante de Unna. 14 de febrero de 1983. Cinco votos. Ponente: ernesto díaz infante. Secretario: Leonardo Rodríguez Bastar.

Registro No. 1 012 649**COMPRAVENTA, CONTRATO INFORMAL DE.****Localización:** [J]; 7a. Época; 3a. Sala; Apéndice 2011; Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 1 - Sustantivo; Pág. 51. 50 .

La doctrina y algunos fallos de la suprema corte, cuando se han ocupado de resolver los conflictos de derechos suscitados con motivo de los contratos de promesa y venta y de los contratos de compraventa en los que no se han llenado las formalidades externas requeridas por la ley, se han pronunciado en el sentido de que la promesa de venta no es otra cosa que un contrato preparativo del contrato de compraventa, esto es, que la celebración de la promesa de venta no es más que un acto jurídico cuya evolución tiende a la perfección del contrato de compraventa; se han establecido las diferencias entre estos dos actos jurídicos que corresponden al mismo género, y **se ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa y aun se entregan ambas o sólo una de ellas, 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.**

Amparo directo 2871/82. Julio Llaguno Manzano. 30 de junio de 1983. Cinco votos. Ponente: Gloria León Orantes.

Registro No. 241 344**COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA.****Localización:** [TA]; 7a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen 83, Cuarta Parte; Pág. 17

Cuando un contrato de promesa de venta contiene elementos que pertenecen a las operaciones definitivas, como son la forma en que será pagado el precio, o bien, se estipula que se entregue la cosa, se desvirtúa el contrato de promesa de venta, porque entonces el consentimiento ya no se refiere a otorgar un contrato futuro, sino en realidad se está celebrando el contrato definitivo. **La promesa de venta no puede contener ninguna cláusula referente a la entrega de la cosa, ni al pago del precio o a la forma en que será pagado, porque cuando se entregan ambos o sólo uno de ellos y no se llenan las formalidades del contrato de compraventa, se está en presencia de un contrato informal.** En relación con lo anterior, la suprema corte de justicia

sostiene en la tesis visible en la página 338, del apéndice al semanario judicial de la federación, 1917-1965, cuarta parte, tercera sala, bajo el rubro: "compraventa en abonos. Debe estimarse que **se está en presencia de un contrato de compraventa a plazos y no de una promesa de venta, si hubo convenio respecto de la cosa, que fue entregada al comprador, se fijó el precio, se determinó la forma de pago**, se pactó que la falta de tres abonos resolvería el contrato y fue señalada una renta, como indemnización por el uso de lo vendido, para el caso de rescisión. Ahora bien, si en la demanda sumaria se dijo que se ejercitaba la acción sobre terminación de los contratos de promesa de venta y arrendamiento, de esto se sigue que el actor designó equivocadamente la acción, pero ello no impedía resolver sobre su procedencia, si el demandante determinó claramente la clase de prestación que exigía el demandado, expresando que por haber dejado éste de cumplir con la obligación de pagar los abonos en la forma convenida, pedía la terminación del contrato que acompañaba, la entrega de la cosa vendida y la devolución al comprador de la parte del precio que exhibía".

Amparo directo 4297/73. Lorenzo López Lima. 10 de noviembre de 1975. Cinco votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Registro No. 241 974

PROMESA DE COMPRAVENTA, EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES ESENCIALMENTE DISTINTO DE LA.

Localización: [TA]; 7a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen 47, Cuarta Parte; Pág. 71

Se debe distinguir netamente de la compraventa, la promesa bilateral de venta, cuyo objeto es la futura estipulación de un contrato de compraventa, cuyos efectos no pueden nunca coincidir con los de la venta. De dicha promesa no deriva, en efecto, ni transmisión de la propiedad ni obligación del vendedor de entregar la cosa, ni del comprador de pagar el precio; uno y otro están obligados únicamente a prestar en el futuro, su consentimiento para concluir la venta, cuyos restantes elementos, la cosa y el precio, se hallan ya determinados; o sea, que **la distinción entre la promesa bilateral de compraventa y la compraventa debe establecerse atendiendo al contenido de la obligación asumida;**

Será promesa cuando el contrato tiene por objeto el contraere futuro, esto es, cuando los promitentes se obligan a la prestación de un consentimiento sucesivo, aunque estén de acuerdo perfecto sobre todos los elementos esenciales del contrato de compraventa.

Por tanto, el simple hecho de que en el contrato aparezcan temporalmente separadas las fases de conclusión y ejecución (o de perfección y consumación) no basta para sostener la existencia de un contrato de promesa de venta.

La fase ejecutoria del contrato de promesa de venta se caracteriza precisamente por requerir la existencia de un nuevo consentimiento –

Esto es, no emitido anteriormente- dirigido a la conclusión de un contrato de compraventa. Este contrato fue previsto en el contrato inicial, pero no fue querido o concluido ya entonces; es preciso celebrarlo. Cuando dicho consentimiento no existe como tal o es sólo renovación o reiteración del ya prestado anteriormente, se está ante un contrato de compraventa. En éste, la fase ejecutoria viene caracterizada por la realización de las prestaciones, no por el acuerdo sobre la realización misma.

Amparo directo 3771/70. Plinio Escalante Guerra y coagraviados. 29 de noviembre de 1972. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Ernesto Solís.

Registro No. 225 194

PROMESA DE VENTA, LA ENTREGA DE DINERO NO CAMBIA LA NATURALEZA DE LA.

Localización: [TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo VI, Segunda Parte-2, Julio-Diciembre de 1990; Pág. 612

Aun cuando en el documento fundatorio de la acción se haga constar que el demandado recibió determinada cantidad por parte del actor, a cuenta de la suma en que le iba a vender un inmueble, el acto celebrado por ambas partes sólo produce efectos de una simple promesa de venta mas no de un contrato de compraventa, máxime cuando el propio actor expresamente en su demanda natural, admite haber convenido con la parte demandada en el precio del bien materia del contrato de compraventa "que celebrarían", lo cual significa que dicho acto jurídico se verificaría con posterioridad a la fecha del acuerdo establecido en el título base de la acción y por ello sólo genera

obligaciones de hacer y no de dar.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 383/87. José Luis Pablo Mirón. 15 de enero de 1988. Unanimidad de votos.

Ponente: Mario Gómez Mercado. Secretario: Ramón Sandoval Hernández.

Registro No. 2 006 030

CONTRATO PRIVADO DE **PROMESA** DE COMPRAVENTA. SI EN SU RATIFICACIÓN NO SE PRECISÓ LA FORMA EN QUE EL NOTARIO TUVO POR ACREDITADA LA IDENTIDAD DE LOS OTORGANTES, NO PUEDE CONSIDERARSE "DE FECHA CIERTA" PARA ACREDITAR EL INTERÉS JURÍDICO DE QUIEN LO EXHIBE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Localización: **JJ**; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 4, Marzo de 2014; Tomo II; Pág. 1290. **VI.1o.C. J/2 (10a.)**.