

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
Facultad de Derecho y Ciencias Sociales

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION
PROCESOS TECNICOS

TESIS DE GRADO

LA PROMESA DE COMPRAVENTA de Abogado

Ricardo Jiménez Dorado

Pasto, diciembre de 1982

U N I V E R S I D A D D E N A R I Ñ O
Facultad de Derecho y Ciencias Sociales

LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Tesis de Grado para optar el título de Abogado

Ricardo Jiménez Dorado

Pasto, diciembre de 1982

A mis venerados padres,
Presidente de Casa: DR. FERMÍN DIAZ VILLOTA
Julio y Enriqueta

✓ UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION

No. ~~20040~~ 57251
Valor \$3.500 L
Fecha 30-11-78
Fac. *Química*
Librería.....
Ej. *1*
V.....
Pos. *7*
Canje.....
Comp.

" La Facultad no es responsable de
las opiniones emitidas en la tesis.
Las cubiertas deben considerarse como
propias de su autor."

Presidente de Tesis: DR. PEREGRINO DIAZ VILLOTA

AN
T
D 347.4
J61
Ej. 1

TABLA

| | Pág. |
|--|------|
| INTRODUCCION | 1 |
| 1. LA PROMESA DE CONTRATAR | 1 |
| 1.1 Definición y clasificación | 1 |
| 1.2 Evolución histórica | 1 |
| 1.3 Generalización de su uso | 2 |
| 1.4 Avance en el campo legislativo | 3 |
| " La Facultad no se hace responsable de las opiniones emitidas en la Tesis, las cuáles deben considerarse como propias de su autor". | 4 |
| 2.1 Concepto de contrato | 4 |
| (Acuerdo No. 108 de 1965, Art. 70) | 5 |
| 2.2 La promesa de contrato | 6 |
| 2.3 La compraventa | 7 |
| 3. FORMACION DEL CONSENTIMIENTO | 9 |
| 3.1 El consentimiento | 9 |
| 3.2 La oferta | 9 |
| 3.3 La promesa unilateral de contrato | 9 |
| 3.4 La oferta en la legislación mercantil | 11 |
| 3.5 Rechazo y modificación de la oferta | 11 |
| 3.6 La aceptación | 12 |
| 3.7 Responsabilidad de las partes | 12 |
| 3.8 Solución que da la promesa de contrato | 13 |
| 3.9 El contrato actual y el contrato prometido | 13 |

INDICE

| | <u>Pág.</u> |
|--|-------------|
| INTRODUCCION | I |
| 1. LA PROMESA DE CONTRATAR | 1 |
| 1.1 Definición e importancia | 1 |
| 1.2 Reseña histórica | 1 |
| 1.3 Generalización de su uso | 2 |
| 1.4 Avance en el campo legislativo | 3 |
| 2. CONCEPTO GENERAL DE CONTRATO Y CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS | 4 |
| 2.1 Concepto de contrato | 4 |
| 2.2 Clasificación de los contratos | 5 |
| 2.3 La compraventa | 7 |
| 3. FORMACION DEL CONSENTIMIENTO | 9 |
| 3.1 El consentimiento | 9 |
| 3.2 La oferta | 9 |
| 3.3 La promesa unilateral de contrato | 9 |
| 3.4 La oferta en la legislación mercantil | 11 |
| 3.5 Rechazo y modificación de la oferta | 11 |
| 3.6 La aceptación | 12 |
| 3.7 Responsabilidad de las partes | 12 |
| 3.8 Solución que da la promesa de contrato | 13 |
| 3.9 El contrato actual y el contrato prometido | 13 |

| | <u>Pág.</u> |
|---|-------------|
| 4. REQUISITOS DE LA PROMESA DE CONTRATO | 14 |
| 4.1 Primer requisito: que la promesa conste por escrito | 14 |
| 4.2 Segundo requisito: que el contrato no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces | 14 |
| 4.3 Tercer requisito: que la promesa contenga un plazo o una condición que fije la época de la celebración del contrato | 15 |
| 4.4 Cuarto requisito: que en la promesa se especifique de tal manera el contrato prometido que solo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban | 16 |
| 5. CARACTERES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA, ACCIONES Y EXCEPCIONES | 19 |
| 5.1 Es un contrato solemne | 19 |
| 5.2 Nulidades | 19 |
| 5.3 Obligaciones civiles y naturales | 21 |
| 5.4 Es un contrato bilateral | 23 |
| 5.5 Resolución de la promesa | 24 |
| 5.6 La promesa tiene una prestación de hacer | 25 |
| 5.7 Excepciones frente a la acción de cumplimiento y frente a la acción resolutoria | 27 |

| | <u>Pág.</u> |
|---|-------------|
| 5.8 La promesa de contrato es un contrato oneroso y conmutativo | 29 |
| 5.9 Rescisión por lesión enorme | 30 |
| | |
| 6. ESTIPULACIONES ACCESORIAS A LA PROMESA DE COMPRAVENTA | 38 |
| | |
| 6.1 Contratos accesorios y cláusulas accesorias | 38 |
| 6.2 La fianza | 39 |
| 6.3 La prenda | 39 |
| 6.4 La hipoteca | 40 |
| 6.5 La solidaridad | 40 |
| 6.6 La cláusula penal | 41 |
| 6.7 Las arras | 43 |
| | |
| 7. CLAUSULAS ANTICIPATORIAS DE LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA | 45 |
| | |
| 7.1 Cláusulas anticipatorias | 45 |
| 7.2 Caso de incumplimiento de las obligaciones anticipatorias | 45 |
| 7.3 Acciones y excepciones | 45 |
| 7.4 Posesión o mera tenencia del prometiende comprador | 46 |
| 7.5 No procede la acción reivindicatoria | 47 |

| | <u>Pág.</u> |
|---|-------------|
| 8. PROPUESTA DE NUEVA REFORMA AL ART. 1611 DEL C.C. | 48 |
| 8.1 Vigencia del art. 1611 del C.C. | 48 |
| 8.2 Propuesta de reforma del profesor Arturo Valencia Zea | 48 |
| 8.3 Análisis del art. 460 del "Proyecto de Código de Derecho Privado" | 48 |
| 8.4 No propicia soluciones | 50 |
| CONCLUSIONES | 51 |
| BIBLIOGRAFIA | 56 |

Quando parece inminente el momento de cristalizarse el contrato de compraventa, por haberse llegado a la unificación de las aspiraciones de comprar, por una parte, y vender, por la otra, y de tener convenido, además, la cosa y el precio, se presenta un obstáculo aparentemente insalvable para la consecución del ideal propuesto, por la carencia temporal de la documentación requerida.

Tampoco se realiza de inmediato el perfeccionamiento del contrato cuando el futuro comprador necesita de un plazo para examinar el bien que va a ser suyo o para consultar la situación histórico-jurídica de la propiedad o, por qué no decirlo, para alistar el dinero correspondiente al precio. Pero sobre todo se suspende la celebración del contrato propuesto, cuando las partes no quieren hacerlo inmediatamente.

INTRODUCCION

Dentro del rigor establecido para los contratos solemnes en nuestro sistema legal, la oferta y la aceptación de la compraventa de un bien raíz, no realizan por sí solas el nacimiento del contrato. Para que éste sea perfecto se necesita, fuera de la conformidad de las partes en la cosa y en el precio, en la causa y en el consentimiento, el otorgamiento de la escritura pública.

Para poder extender en la notaría el instrumento, los contratantes en potencia, deben aportar los siguientes documentos: certificados de paz y salvo nacionales y municipales referentes al pago de impuestos, certificado de inscripción de la respectiva propiedad en el catastro y, finalmente, libreta militar los varones.

Cuando parece inminente el momento de cristalizarse el contrato de compraventa, por haberse llegado a la unificación de las aspiraciones de comprar, por una parte, y vender, por la otra, y de tener convenido, además, la cosa y el precio, se presenta un obstáculo aparentemente insalvable para la consecución del ideal propuesto, por la carencia temporal de la documentación requerida.

Tampoco se realiza de inmediato el perfeccionamiento del contrato cuando el futuro comprador necesita de un plazo para examinar el bien que va a ser suyo o para consultar la situación histórico-jurídica de la propiedad o, por qué no decirlo, para alistar el dinero correspondiente al precio. Pero sobre todo se suspende la celebración del contrato propuesto, cuando las partes no quieren hacerlo inmediatamente.

Dadas las anotadas circunstancias aparece el peligro de frustrarse la compraventa, entonces viene a salvar la negociación un instrumento legal efectivo, idóneo y corriente, que no es otro que la promesa de compraventa, porque tiene la virtud de vincular a las partes con el compromiso de efectuar el contrato prometido.

El aplazamiento de la tradición de la cosa vendida, también se puede utilizar como garantía del pago del precio, especialmente cuando se trata de conceder facilidades para su pago. Con este objetivo emplean la promesa de compraventa las empresas urbanizadoras, constructoras de vivienda y parceladoras de fundos que, en esta forma, pueden conceder a los interesados crédito para el pago de sus ventas, mediante cuotas a plazo y, también pueden conceder el goce anticipado de los inmuebles. Así contribuyen estas empresas a la solución de las exigencias socioeconómicas de la época y, a la vez que incrementan sus operaciones, encuentran en el ahorro de sus clientes una fuente de financiación.

Se exige también la promesa de compraventa en entidades de carácter oficial, para el reclamo de prestaciones sociales. La ley permite al empresario público o privado, el pago de cesantías parciales, cuando se acredite fehacientemente, que los valores correspondientes tienen como destino quedar invertidos en la adquisición de vivienda.

A pesar de la importancia de este instrumento, encontramos que su legislación está vigente desde hace cerca de un siglo, lo cual, dadas las actuales condiciones, da lugar a distintas interpretaciones. Esta es la razón para que sean tan numerosos los procesos que se controvierten

en los tribunales del país, basados en el hecho de una -
promesa de compraventa y que la jurisprudencia sea cuan-
tiosa. Todo esto nos hace pensar en la conveniencia de --
transformar las expresiones inadecuadas de la legislación
vigente, en normas claras, expresas y prácticas.

Dejo de esta manera demostrado el interés que suscita es-
ta materia y que, por lo menos, justifica el plan elegido
para este trabajo de investigación dirigida.

La promesa de compraventa, en general, es importante porque
es el primer paso a la celebración de un contrato, y
por las partes que intervienen en su celebración,
es decir, cuando se han satisfecho las presuposiciones,
se produce un efecto, para que se consolide el contrato,
las partes quedan vinculadas en una relación obligacional,
quedando así vinculadas con un compromiso: realizar
el contrato proyectado.

Añadiendo este criterio a la promesa de compraventa, su
importancia radica en que, aún antes de celebrarse el con-
trato con las solemnidades que son indispensables, se
crea un vínculo de buena fe que afecta a esta rela-
ción, con el concurso de ciertos requisitos, se puede es-
tablecer un compromiso con eficacia jurídica, es decir que
la ley les presta a las partes el apoyo necesario para
quedar vinculadas en la perspectiva de consolidar el con-
trato de compraventa previsto.

1.2 En el devenir histórico de la institución, vale señalar
que en la época de la redacción del Código de Comercio y su-
chos años después, existían prejuicios contra la promesa

(1) Aceptaciones tomadas de la Enciclopedia Monitor y del
Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Es-
pañola.

1. LA PROMESA DE CONTRATAR

1.1 Promesa es la expresión de la voluntad de dar a uno, o hacer por él, alguna cosa y que en Derecho adquiere un relieve especial con efectos jurídicos.

La promesa de contrato, es un contrato preparatorio de otro más solemne o detallado al cual precede, especialmente al de compraventa (1)

La promesa de contratar, en general, es importante porque hace posible que antes de perfeccionarse un contrato, puedan las partes comprometerse legalmente a su celebración. Es decir, cuando aún no están completos los presupuestos, de ordinario solemnes, para que se consolide el contrato, las partes pueden establecer una relación obligacional, quedando desde ya vinculadas con un compromiso: realizar el negocio proyectado.

Aplicando este criterio a la promesa de compraventa, su importancia radica en que, aún antes de celebrarse la compraventa con las solemnidades que son indispensables, (cuando se trata de bienes inmuebles se efectúa ante notario, con el concurso de ciertos requisitos), se puede establecer un compromiso con eficacia jurídica, es decir que la ley les presta a las partes el apoyo necesario para quedar vinculadas en la perspectiva de consolidar el contrato de compraventa previsto.

1.2 En el devenir histórico de la Institución, vale señalar que en la época de la redacción del Código de Bello y muchos años después, existían prejuicios contra la promesa

(1) Aceptaciones tomadas de la Enciclopedia Monitor y del Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española.

de contratar, los cuáles determinaron que fuera ignorada en los dos primeros proyectos del Código Civil. Fue aceptada por primera vez en el Proyecto Inédito. Venía su celebración rodeada de ciertos requisitos encaminados a salvar los inconvenientes que se le atribuían. Luego, el Código de la Unión negó toda posibilidad de prometer la celebración de contrato (1). En el año de 1887 mediante la ley 153 se cambió este criterio, restableciendo y reglamentando la promesa de contrato dentro de los mismos lineamientos restrictivos trazados por Bello (2).

Pero no fue suficiente que la ley le abriera paso expedito a la promesa de contrato para que ésta entrara a tener funcionalidad dentro de la vida de los negocios. Era preciso un proceso posterior de formación, de perfeccionamiento, y sobre todo de confianza en los medios sociales y culturales del país.

- 1.3 Por mucho tiempo la promesa de contrato y, desde luego, - la promesa de compraventa, subsistieron como una posibilidad jurídica, sin una realidad en el campo de los negocios. Algún tiempo después y en la medida en que las circunstancias sociales y el desarrollo hicieron imperioso - su ejercicio, se fue generalizando su uso hasta el punto de convertirse en el instrumento adecuado para el logro de nuevas modalidades del tráfico comercial y de las transacciones inmobiliarias. El otorgamiento de tal promesa - procura, por ejemplo, asegurar de antemano las condiciones de un negocio, cuando los interesados no pueden o no desean perfeccionar de inmediato el negocio propuesto.

(1) C.C., art. 1611.-La promesa de celebrar un contrato - no produce en ningún caso obligación alguna.

(2) De la Sentencia de la Corte del 23 de julio de 1969.

1.4 En el campo legislativo alcanza también positivo adelanto al eliminar la legislación mercantil, el indispensable requisito del escrito en la promesa, según autorizada interpretación de la Corte.

Todo lo anterior nos lleva a aceptar que en el desarrollo histórico de la Institución, las dificultades iniciales - están siendo superadas, hasta el punto de que hoy tiene una de las mejores aplicaciones en la vida económica del país.

2. CONCEPTO GENERAL DE CONTRATO Y CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

Entrando de lleno en el estudio de la promesa de compra-venta, trataremos en este capítulo sobre el concepto general de contrato y la clasificación de los contratos y en el capítulo siguiente trataremos el proceso de formación del consentimiento.

- 2.1 Dice el artículo 1495 del Código Civil que el contrato es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Simplificando tenemos que el contrato es el acuerdo de voluntades para generar obligaciones.

El acto jurídico consiste en el hecho jurídico, humano, voluntario, intencional, lícito. Se distingue entre el acto jurídico unilateral, aquel que se satisface con la voluntad de una sola persona, como por ejemplo en la aceptación de la herencia o de un legado, en el testamento, etc y el acto jurídico bilateral, aquel que requiere el concurso de dos o más voluntades y en el cual, necesariamente, hay dos partes, cada parte integrada por una o por varias personas naturales o jurídicas.

La convención es el acuerdo de voluntades. Hay acuerdos de voluntades cuyo objetivo es el de originar o crear obligaciones. De este acuerdo específico de las voluntades creador de derechos y obligaciones, nace el contrato. Al lado suyo continúan aquellas especies de convenciones que no están llamadas a crear obligaciones si no a extinguirlas, como ocurre en los acuerdos para satisfacer el pago o para realizar la tradición (artículos 740 y siguientes del Código Civil). En estos casos hay convención pero no hay contrato. Hay convención porque hay acuerdo de volun-

tades, pero no hay contrato porque dicho acuerdo no es eficaz para generar obligaciones. En el contrato el acuerdo de voluntades está llamado a crear obligaciones.

La definición del artículo 1495 del Código Civil en la cual se hacen similares la convención y el contrato, ha de interpretarse a la luz de las explicaciones anteriormente expuestas.

El contrato tiene por prestaciones: dar, hacer o no hacer. Dar, significa transferir el dominio; hacer significa realizar un acto lícito en favor de otra persona y no hacer significa abstenerse de realizar un acto que si no fuese por la prohibición convencional sería lícito realizar.

En todo contrato es preciso distinguir los elementos fundamentales, que son: a) el elemento subjetivo, integrado por los sujetos activo y pasivo, acreedor y deudor; b) la prestación, que como se ha dicho es positiva cuando se trata de dar o hacer y negativa u omisión, que consiste en no hacer y c) la relación, que la doctrina alemana estudia distinguiendo el débito y la responsabilidad.

2.2 Los contratos se clasifican en primer lugar en bilaterales y unilaterales. Bilateral es aquel que genera obligaciones para ambas partes. Unilateral, el que genera obligaciones para una sola de las partes. Ejemplo de la primera categoría es la compraventa; ejemplo de la segunda categoría, el comodato. Los contratos bilaterales y unilaterales pueden ser onerosos o gratuitos. Onerosos cuando crean responsabilidades para ambas partes. Gratuitos cuando una de las partes no tiene obligación y sí la tiene la otra, que por ese solo hecho queda sometida a responsabilidad. Los contratos onerosos a su vez pueden ser commuta

tivos o aleatorios. Conmutativos, cuando se considera que existe una equivalencia en lo que las partes se deben recíprocamente. Aleatorios, cuando la carga de una de las partes puede ser mayor o menor, sujeta a la suerte.

El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención y accesorio cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella (1).

De estas clasificaciones se deducen efectos o regímenes especiales, así por ejemplo, en el contrato bilateral tiene especial aplicación el artículo 1546 (2), que consagra la condición resolutoria tácita, aplicable a los contratos bilaterales. De la misma manera, en relación con los contratos conmutativos tiene importancia el régimen de la lesión enorme, que trata de restablecer el equilibrio cuando éste se ha degradado o se ha destruido en una proporción mayor o menor, como ocurre específicamente en la compraventa de inmuebles (3), en los casos en que se ha pagado más del doble de su verdadero valor o menos de la mitad del mismo. La rescisión, trata de restablecer el equilibrio roto por efectos del negocio lesivo.

Los contratos pueden ser consensuales, reales y solemnes. Por excelencia todo contrato es un acuerdo de voluntades, ya que por regla general se perfecciona con ese simple a-

(1) C.C., art. 1499.

(2) C.C., art. 1546.-En los contratos bilaterales va en-- vuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse -- por uno de los contratantes lo pactado.

Però en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato -- con indemnización de perjuicios.

(3) C.C., arts. 1946 y 1947.

cuerto. Por excepción los contratos además del consentimiento requieren, bien de la entrega del objeto, como ocurre con los contratos reales, entre estos el comodato, el mutuo, el depósito y la prenda, o bien de algunas solemnidades como ocurre con los contratos de compraventa de bienes raíces y constitutivos de derechos reales inmobiliarios, las sociedades comerciales, etc.

En todo contrato es preciso distinguir los requisitos que son de su esencia, aquellos sin los cuáles el contrato no existe o se degrada en otro, y los requisitos de su naturaleza, aquellos que le pertenecen al contrato, aunque las partes no los expresen y finalmente los meramente accidentales, aquellos que las partes pueden voluntariamente establecer.

Entre las clasificaciones que la doctrina estima de interés, están las de los contratos de adhesión y de libre discusión, de tracto sucesivo y de cumplimiento instantáneo y además los contratos de sujetos múltiples.

2.3 En la compraventa, son requisitos esenciales los contemplados en el artículo 1502 del C.C., comunes para la eficacia de todo contrato, pero además es requisito de la naturaleza de la compraventa, la obligación de pagar el precio. Si no hay precio, no hay compraventa y el contrato se degradaría en otra figura como la donación, si se trata de dar algo sin contraprestación.

La compraventa de bienes raíces a que se hace expresa referencia en este estudio es, sin duda, un contrato commutativo en el cual tiene incidencia el fenómeno de la lesión enorme. Por último, la solemnidad específica de la compraventa con que se perfecciona el contrato es la cele

bración de la escritura pública ante notario competente .
Antes de otorgar escritura pública de compraventa, no hay
compraventa, simplemente se dan las etapas previas a la -
celebración del contrato.

Con frecuencia se confunde el registro de la escritura --
con las solemnidades del contrato cuando éste es apenas -
el modo de realizar la tradición. La tradición de acuerdo
con el artículo 740 del C.C., es un modo de adquirir el do-
minio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño
hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad
e intención de transferir el dominio, y por otra la capaci-
dad e intención de adquirirlo. El registro cumple con la
tradición tabular, propia de los bienes raíces, y de nin-
guna manera, con la solemnidad del contrato.

No existe en nuestro sistema civil una disposición que
establezca este criterio, sin embargo la doctrina trae al caso
analogías que están de acuerdo en que antes de la aceptación
de la promesa unilateral se establecen responsabilidades para los perju-
cios que causen perjuicios a otras por el hecho de formular
o retirar una oferta por error o negligencia.

Es para la Ley Hermanos Marzano, nos da el respecto, las
siguientes definiciones y explicaciones: (1)

"La promesa unilateral es el acto jurídico que crea

(1) "Lecciones de Derecho Civil" Parte General, Vol. I

3. FORMACION DEL CONSENTIMIENTO

3.1 El consentimiento es esencial para el contrato y consiste en el concurso de voluntades, en la coincidencia de las voluntades de las partes. Antes de que concurren las voluntades, no hay contrato. Cuando se superan las etapas previas de acercamiento y se realiza la unidad de los dos criterios, se consolida el contrato.

Las etapas que la doctrina distingue en el proceso de formación del consentimiento, son: la oferta y la aceptación.

3.2 La oferta es la postulación, el ofrecimiento del contrato, la proposición del negocio. La oferta por sí misma en nuestro sistema civil, no genera obligaciones ni responsabilidades. Este criterio se ha modificado en el derecho contemporáneo. Las nuevas legislaciones le dan a la oferta el carácter de postulación responsable, de manera que quien ofrece un negocio, se coloca en la situación de responder por los perjuicios que su actitud pudiera ocasionar.

No existe en nuestro sistema civil una disposición que plasme este criterio, sin embargo la doctrina trae claros exponentes que están de acuerdo en que antes de la aceptación, deben establecerse responsabilidades para las personas que causen perjuicios a otras por el hecho de formular o retirar una oferta por mero capricho.

3.3 La obra de los Hermanos Mazeaud, nos da al respecto, las siguientes definición y explicaciones: (1)

".....La promesa unilateral es el acto jurídico que crea

(1) "Lecciones de Derecho Civil" Parte General, Vol.I

una obligación con cargo a una persona y por su sola voluntad.

"Es bastante frecuente que la voluntad de una sola persona produzca algunos efectos jurídicos: los actos jurídicos unilaterales son numerosos. Pero la promesa unilateral no es más que una variedad del acto jurídico unilateral; del mismo modo que el contrato no es sino una variedad de la convención. La promesa unilateral es el acto jurídico unilateral que crea obligación".

En la misma obra citada, se expone así el valor teórico de la promesa unilateral:

"Fundada sobre la omnipotencia de la voluntad, considerada como susceptible, por sí sola, de convertir en deudora a la persona de la que emana, la teoría de SIEGEL no está en contradicción con el sistema de la autonomía de la voluntad, sobre el cual descansa el derecho francés de las obligaciones. Así pues, no cabría oponerle ninguna objeción fundamental.

"Desde luego tropieza con una grave crítica en el terreno de la lógica jurídica. Considerada desde el lado del deudor, la promesa unilateral puede concebirse: es posible admitir que una persona cree, por sí misma y por ella sola, obligaciones a su cargo. Pero no existe deudor sin acreedor. ¿Se resolverá entonces que la voluntad del deudor puede tornar a una persona acreedora sin saberlo ella e incluso contra su voluntad? Eso evidentemente es imposible. Por eso, los partidarios de la promesa unilateral exigen, para que el compromiso sea eficaz, una aceptación del acreedor. Entonces, siguen siendo necesarias dos voluntades complementarias para darle eficacia al vínculo de derecho. Se está muy cerca a la tesis clásica del contrato.

"La teoría de la promesa unilateral conduce, por otra parte, a efectos parecidos a los atribuidos a la oferta y a la aceptación en la teoría clásica del contrato. Si se decide que el deudor puede obligarse por su sola voluntad, debe admitirse que podrá igualmente liberarse unilateralmente; pero se le debe retirar esa facultad desde el instante de la aceptación del acreedor, a falta de lo cual se reconocería la validez de obligaciones puramente potestativas!"

La teoría de la promesa unilateral de contrato tiene clara influencia en la redacción de códigos modernos, como es el caso de nuestro Código de Comercio, según se puede observar en su Capítulo III del Libro 4o., artículo 845 y siguientes.

- 3.4 La nueva legislación mercantil distingue entre la oferta personal y la oferta impersonal, entre la oferta determinada y la oferta indeterminada.

La oferta determinada va dirigida a una persona específica, con el concurso de todos los elementos del contrato, de manera que sólo falta la aceptación del destinatario para que se consolide dicho contrato. La oferta en estos casos, tiene la calidad de postulación de la voluntad de una de las partes, que condiciona el nacimiento de su obligación a la aceptación de la otra parte.

La oferta indeterminada, es una especie de licitación u ofrecimiento público. No tiene la rigidez de la oferta determinada y es susceptible de retracto sin limitaciones. Tal cosa se predica de las ofertas en circulares, de las que se hacen por los medios de comunicación social para todo el público y aún de aquellas que consisten en la proposición de precios de artículos expuestos al público.

- 3.5 Hecha la oferta, nacen para el destinatario la posibilidad de rechazarla, modificarla o aceptarla.

El rechazo de la oferta extingue la posibilidad de que nazca el contrato postulado.

La modificación de la oferta se convierte en una contra-oferta y reinicia el proceso de formación del consentimiento.

to. Si, por ejemplo, una persona mediante escrito dirigido a otra persona determinada le ofrece en venta su casa por un precio y en unas condiciones específicas, la no aceptación del destinatario significa que se ha extinguido la posibilidad del negocio. Las postulaciones que haga el destinatario proponiendo unos plazos más amplios o un precio más bajo, constituye la reiniciación del proceso de oferta. No puede decirse en este segundo caso que ha habido una aceptación simplemente condicionada, sino que no ha habido aceptación, que existe nueva oferta sujeta a la aceptación del primer proponente.

3.6 Por último, la aceptación pura y simple contribuye a la formación del contrato cuando éste es por su naturaleza consensual. En cambio, si el contrato propuesto y aceptado es por su naturaleza solemne, no nace el contrato, entonces cabe preguntar: ¿Nace responsabilidad para las partes por el contrato ofrecido y aceptado? Es en este punto en donde es preciso establecer si el proceso de formación del contrato, este precontrato o esta formulación consensual del contrato, tiene o no incidencia en la vida jurídica. En efecto, situados dentro del rigor señalado para los contratos solemnes en el régimen civil colombiano, debemos aceptar que la oferta y la aceptación de la compra-venta de un bien raíz, no realizan por sí solas el nacimiento del contrato.

3.7 Hay tratadistas que consideran que en casos como éstos deben nacer responsabilidades cuando el vendedor o el comprador con base en la propuesta, efectúan gastos que resultarían inútiles si el otro vendedor o el otro comprador se niegan a celebrar sin justificación el contrato prometido.

3.8 La reforma del art. 1611 del C.C., que se realizó mediante la ley 153 de 1887, vino a solucionar el anterior problema. La oferta y la aceptación recíprocas, generan responsabilidades cuando las partes han formalizado su proyecto mediante una promesa de contrato. Si no existe esa solemnidad, no queda ninguna secuela para las partes. A pesar de la apariencia de estrictez del criterio de la ley el no celebrar una promesa de compraventa en su oportunidad, conlleva para las partes una torpeza de la cual ninguna de ellas puede sacar beneficio.

Resalta una vez más, el valor de la promesa de contrato frente a la compraventa. Entonces volvemos a preguntar: - ¿La promesa de contrato, es un paso previo para la compraventa?, ¿Es un precontrato? y ¿Es una simple convención anterior al contrato que genera responsabilidades?

3.9 La promesa de contrato comprende dos clases de negocios : el contrato actual y el contrato prometido.

El contrato actual es un verdadero contrato, porque es un acuerdo de voluntades que tiene una prestación específica y un objeto concreto. Es un contrato que por su naturaleza requiere el acuerdo de las voluntades de las partes y para su perfeccionamiento requiere de la formalidad del escrito acompañado de todos los requisitos que exige el artículo 89 de la ley 153 de 1887. Esta norma ordena que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren ciertas circunstancias. Esta forma de expresión indica el carácter solemne y excepcional que caracteriza a la promesa de contrato. No puede establecerse por analogía o por interpretación, la existencia de una promesa de contrato si no concurren específicamente los cuatro requisitos de la norma. Toda promesa que no se ajuste a esta disposición, carece de fuerza para obligar a las partes.

4. REQUISITOS DE LA PROMESA DE CONTRATO

4.1 PRIMER REQUISITO: QUE LA PROMESA CONSTE POR ESCRITO

El escrito es un requisito de la solemnidad. No es un requisito "ad probationem" si no "ad substantiam actus", es decir, que no se ha establecido como prueba de la existencia del negocio, si no como presupuesto de la existencia del negocio mismo. Por lo tanto es insustituible, no puede reemplazarse ni aún siquiera por confesión de parte.

"La manera de manifestar el consentimiento en los contratos que deben hacerse por escrito es firmándolos, poniendo cada parte su firma al pie del documento", sostiene Alessandri y continúa: "Si una no lo firma ni nada se expresa en el documento sobre la concurrencia efectiva de su consentimiento, no hay acuerdo de voluntades en forma escriturada y la promesa de venta, por lo tanto, no existe.... En consecuencia, para que la promesa de venta sea válida debe ser firmada por todos los contratantes; de otro modo es ineficaz".

4.2 SEGUNDO REQUISITO: QUE EL CONTRATO NO SEA DE AQUELLOS QUE LAS LEYES DECLARAN INEFICACES

Es decir, que en el negocio concurren todos los presupuestos del artículo 1502. La norma equivocadamente hace cita de una disposición diferente (1), pero ha de entenderse que se refiere a los requisitos esenciales para la validez de todo contrato, que según el artículo 1502 del C.C. son: la capacidad, el consentimiento libre de vicios, el objeto y la causa lícitos. Sin estos requisitos evidentemente ni la promesa de contrato ni ningún otro contrato

(1) El art. 1511 del C.C.

puede ser eficaz.

Por ejemplo, así como hay prohibición legal al tutor para comprar para sí los bienes del pupilo, la promesa de venta de tales bienes es nula, porque es de aquellos contratos que la ley declara ineficaces.

Algunos autores como Alvaro Pérez Vives, afirman que cuando lo prometido es un contrato de compraventa de bienes embargados o que se hallen en litigio, la promesa es válida, porque la prohibición legal se refiere a la enajenación de bienes que se hallen en esa situación y como la promesa no importa transferencia de dominio, no obsta para su validez el embargo o el litigio que pese sobre los bienes materia del contrato.

4.3 TERCER REQUISITO: QUE LA PROMESA CONTENGA UN PLAZO O UNA CONDICION QUE FIJE LA EPOCA DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO

Esta norma indica que la prestación ha de hacerse siempre con referencia a un plazo y a un período futuro y determinado.

Dice Alessandri que "si la promesa de venta no contiene un plazo o una condición determinada en cuanto al tiempo, es decir, que fije la época en que debe celebrarse el contrato de venta, carece de uno de los requisitos exigidos para su validez, por cuyo motivo es nula de nulidad absoluta y no produce obligación alguna. Innumerables son las sentencias que han declarado la nulidad de promesas de venta por omisión de este requisito".

Con frecuencia se incurre en el error de no señalar un plazo claro y cierto o determinable. Aquellas cláusulas -

por las cuáles se coloca bajo condiciones de manera indeterminada la celebración del contrato, realmente desoyen la exigencia contemplada en el numeral tercero del artículo 1611. La más frecuente causa de la invalidación o nulidad de las promesas se halla en la deficiente indicación del plazo o fecha señalada para la realización del contrato prometido. La verdadera utilidad de la promesa se patentiza cuando las partes no están en condiciones de celebrar de inmediato el contrato prometido solemne, pero cuentan con la intención seria de realizarlo y deciden, por tanto, comprometerse con anticipación.

4.4 CUARTO REQUISITO: QUE EN LA PROMESA SE ESPECIFIQUE DE TAL MANERA EL CONTRATO PROMETIDO QUE SOLO FALTEN, PARA QUE SEA PERFECTO, LA TRADICION DE LA COSA O LAS SOLEMNIDADES QUE LAS LEYES PRESCRIBAN

Sobre este punto la Jurisprudencia ha hecho énfasis para indicar que, tratándose de la compraventa de bienes inmuebles debe hacerse la determinación clara e inequívoca del objeto (además de la intención y el precio), tal como se debe hacer en el contrato de compraventa. De tal manera que los errores en la determinación, ubicación y alindamiento del objeto, conlleva una deficiencia de la promesa por violación del numeral cuarto de la norma pertinente.

También es necesario anotar detalles propios de la compraventa, como son los antecedentes de la tradición (compra, permuta, prescripción, remate, sucesión, etc.) y una declaración del prometiende vendedor acerca de los gravámenes que puedan afectar el inmueble.

La Corte ha encontrado fundamento para exigir que en la promesa se determinen la hora y la notaría en donde habrá

de celebrarse la correspondiente escritura. El otorgamiento de la escritura pública como solemnidad de algunos contratos, puede efectuarse en cualquier círculo notarial -- del país. Cualquier notaría es competente para celebrar una escritura de compraventa o de cualquier otro acto que requiera esta solemnidad. No sucede lo mismo con el registro porque éste debe realizarse en el círculo donde el bien está ubicado. Nada se opone a que una persona pueda consolidar un negocio en cualquier parte del país, pero es indispensable que el registro, la historia o tradición inmobiliaria conste en el lugar al que se ha confiado específicamente el control de determinado círculo de registro.

Al exigir la Corte que se señalen la fecha y hora, como también la notaría en donde va a celebrarse el contrato, quiere eliminar todo equívoco que pueda surgir cuando uno de los contratantes afirma haberse presentado a determinada notaría, mientras el otro contratante dice haberlo hecho en otra, produciéndose así un aparente cumplimiento de la obligación de concurrir, que es en verdad, todo lo contrario.

Usualmente se admitía en los juzgados como prueba del incumplimiento, una certificación notarial de que la parte demandada no había comparecido a la notaría del lugar donde debía celebrarse el contrato o la notaría del domicilio del deudor correspondiente. Pero esta prueba no daba seguridad para una decisión judicial, por la posibilidad de que en cualquier notaría se pudiese celebrar la escritura. Para evitar situaciones como ésta, la Corte exige la rigurosa determinación del lugar donde deba otorgarse la escritura.

CONTRATO DE COMPRAVENTA

La deficiencia en la aplicación de cualquiera de los requisitos del artículo 1611 del C.C., conlleva para la promesa de contrato la sanción de la nulidad absoluta. En este caso, quedaría reducida a una obligación meramente natural, sin derecho para exigir su cumplimiento, pero que si la parte deudora voluntariamente la satisface, no podrá retractarse ni exigir la restitución de lo pagado.

Según dispone el artículo 1611 del C.C., disponen:

El contrato que no produce obligación en virtud de las circunstancias siguientes...

1.º El contrato que la promesa se refiere no sea de las que las leyes declaran ineficaces por no consumarse...

2.º El contrato que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

3.º El contrato que de tal suerte el contrato que para perfeccionarse sólo baste la tradición de la cosa o las formalidades legales.

4.º El contrato que no se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado...

Por consiguiente la promesa de contrato sólo es eficaz cuando reúne las condiciones taxativamente señaladas en la disposición transcrita y, al contrario, queda sin efecto en caso de falta de los requisitos exigidos con carácter de condiciones para la celebración de dicho contrato.

Según dispone el artículo 1740 del C.C., es nulo todo acto o contrato que falta alguna de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato...

(1) Debió citarse el artículo 1702 del C.C.

5. CARACTERES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA ACCIONES Y EXCEPCIONES

5.1 ES UN CONTRATO SOLEMNE

Según el artículo 1500 del C.C., el contrato es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil. Respecto al estudio que estamos adelantando, tenemos que el artículo 89 de la ley 153 de 1887, dispone:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes

1a. Que la promesa conste por escrito.

2a. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil (1).

3a. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.....".

Por consiguiente la promesa de contrato sólo es eficaz cuando reúne las condiciones taxativamente señaladas en la disposición transcrita y, al contrario, queda sin efectos en caso de falta de los requisitos exigidos con carácter de solemnes para la celebración de dicho contrato.

5.2 Según dispone el artículo 1740 del C.C., es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato se-

(1) Debió citarse el artículo 1502 del C.C.

gún su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa.

De acuerdo con el artículo 1741 del mismo código, la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Por lo tanto, la omisión de alguno de los requisitos que la ley reclama como esenciales para la validez y eficacia de la promesa de contrato, produce nulidad absoluta, por cuanto implica la negación de las formalidades exigidas para su eficacia.

Como ordena el art. 2o. de la Ley 50 de 1936 que vino a subrogar el art. 1742 del C.C., la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede asimismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley.

En consecuencia, la acción de nulidad absoluta que se demande con fundamento en la falta de los requisitos del art. 1611 del C.C., pueden ejercitarla las partes que intervinieron en el contrato, los terceros que tengan interés legítimo en la nulidad del contrato y de oficio el juez, cuando la nulidad sea objeto de la relación procesal

Otro tanto sucede en el proceso ejecutivo que se promueve con base en una promesa de contrato que ostenta la cali-

dad de nula por falta de requisitos formales. El juez, - aún sin petición de parte puede decretarla con fundamento en el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936.

El art. 1742 del C.C., advierte que las nulidades absolutas que tienen por fundamento el objeto y causa ilícita, no son susceptibles de convalidarse o de ratificarse, pero las nulidades provenientes de la falta de solemnidades son susceptibles de convalidación por voluntad conjunta de las partes. Pueden éstas darle plena eficacia, al renovar el contrato con todas las solemnidades. No es posible hacerlo unilateralmente.

5.3 La falta de solenidades en la promesa de contrato, genera los efectos de las obligaciones naturales de que trata el artículo 1527 del C.C.:

"Las obligaciones son civiles o meramente naturales.

Civiles son aquellas que dan derecho para exigir su cumplimiento.

Naturales las que no confieren derecho para exigir su cumplimiento, pero que cumplidas autorizan para retener lo que se ha dado o pagado, en razón de ellas.

Tales son:

1a. Las contraídas por personas que, teniendo suficiente juicio y discernimiento son, sin embargo, incapaces de obligarse según las leyes, como la mujer casada en los casos en que le es necesaria la autorización del marido, y los menores adultos no habilitados de edad.

2a. Las obligaciones civiles extinguidas por la prescripción.

3a. Las que proceden de actos a que faltan las solemnidades que la ley exige para que produzcan efectos civiles, como la de pagar un legado, impuesto por testamento, que no se ha otorgado en la forma debida.

4a. Las que no han sido reconocidas en juicio, por falta de prueba.

Para que no pueda pedirse la restitución en virtud de estas cuatro clases de obligaciones, es necesario que el pago se haya hecho voluntariamente por el que tenía la libre administración de sus bienes".

Obligaciones civiles son aquellas que dan acción para demandar judicialmente el cumplimiento coercitivo de la prestación respectiva y confieren también excepción para que una vez hecho el pago, quien lo recibe no sea obligado a la restitución o reembolso de lo que ha recibido como pago.

La obligación natural es aquella que no da acción para exigir el cumplimiento coercitivo de la prestación, pero otorga excepción para retener lo dado o pagado en virtud de la prestación correspondiente.

De acuerdo con el numeral tercero de la disposición transcrita, hay también obligación natural en aquellos casos en los cuáles se han omitido formalidades o solemnidades requeridas por la ley para la validez o eficacia del contrato. A esta fuente de obligaciones se la ubica dentro de las causas originales de las obligaciones naturales. En efecto, hay obligaciones naturales que desde su iniciación tienen esta característica y otras son obligaciones naturales por degradación de las obligaciones civiles. Pertenecen a la primera categoría las contempladas bajo los numerales primero y tercero del art. 1527 del C.C., o sea aquellas que provienen de los actos de los relativamente incapaces y de los contratos que carecen de las solemnidades.

Son obligaciones naturales derivadas, las que inicialmente civiles se transforman en obligaciones naturales, como las contempladas en los numerales segundo y cuarto, a sa-

ber: aquellas que han prescrito y por tanto han perdido acción para su recaudo coercitivo y las que se han perjudicado por falta de pruebas en el correspondiente proceso.

La falta de las solemnidades de la promesa de contrato es fuente originaria de obligaciones meramente naturales. Si se trata de obligaciones naturales no se puede exigir su cumplimiento, pero cuando voluntariamente el deudor o las partes cumplen la prestación, no es posible exigir el reembolso o la restitución de lo dado o pagado, alegando que se ha dado o pagado en cumplimiento de obligación nula de nulidad absoluta o meramente natural.

Para ese efecto es necesario que el cumplimiento se haya realizado en forma voluntaria, o sea con conocimiento y con autónoma determinación de la voluntad de quien ha hecho el pago.

5.4 ES UN CONTRATO BILATERAL

El contrato bilateral, como se ha dicho, genera obligaciones para las dos partes contratantes. En efecto, la promesa de contrato crea la obligación de celebrar otro contrato y como todo contrato requiere el concurso de voluntades, es obvio que la promesa es necesariamente bilateral.

De esta manera se excluye la posibilidad de que existan promesas unilaterales para celebrar contratos. La promesa unilateral de celebrar un contrato, tiene la naturaleza de oferta, como cuando una persona se obliga a celebrar un contrato. Esa oferta o proposición de negociar, no constituye una verdadera promesa en el sentido de hacer obligatorio su cumplimiento. La verdadera promesa es

la que se conviene entre dos partes que se comprometen a otorgar posteriormente su consentimiento y a aportar las solemnidades para la celebración del contrato. Tratándose de la promesa de compraventa, el carácter bilateral de la promesa, no se deriva de la bilateralidad de la compraventa, pero es obvio que no puede celebrarse promesa de compraventa, si no entre las mismas partes del contrato prometido.

- 5.5 Siendo la promesa de contrato un contrato bilateral, se concluye que es susceptible de resolución, por virtud del artículo 1546 del C.C., que dice:

"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios".

Por lo tanto, si una de las partes no cumple con el compromiso de celebrar el contrato proyectado, la otra, que permanece fiel a lo pactado puede exigir, o bien que se obligue coercitivamente a la persona incumplida a celebrar el contrato prometido o bien a que lo celebre el juez, tal como lo habían convenido las partes.

La parte que permanece fiel a lo pactado puede también exigir que se declare resuelta la promesa de contrato para que las cosas vuelvan atrás, como si nada hubiese pasado, pero siempre que sea indemnizada de los perjuicios provenientes del incumplimiento.

5.6 LA PROMESA TIENE UNA PRESTACION DE HACER

El contrato de la promesa de compraventa, tiene por objeto la obligación de hacer un contrato, para lo cual el Código de Procedimiento Civil, tiene consagrado un proceso especial: el proceso ejecutivo. En efecto, el art. 501 del C. de P.C., refiriéndose a la promesa de otorgar escritura pública para la celebración de un contrato, dispone:

"Cuando el hecho debido consista en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo, además de los perjuicios moratorios demandados, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de que no suscriba la escritura o documento en el término de tres días, el juez procederá a hacerlo en su nombre.

Cuando la escritura pública que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa, y que se presente certificado sobre su propiedad actual.

(.....)

Para que el juez pueda ordenar la suscripción de escritura o documento que verse sobre bienes muebles no sujetos a registro, se requiere que estos hayan sido secuestrados como medida previa".

De la norma transcrita se concluye que es posible exigir la ejecución de la prestación de suscribir el contrato, a sí se trate de muebles e inmuebles, con el concurso de los requisitos contemplados en la disposición referida la cual se concreta primero al aporte del certificado de tradición que acredite que el demandado es el verdadero dueño, ya que no se puede exigir la tradición de quien no es dueño y, segundo se requiere para la eficacia de esta disposición, que el bien sea retirado del comercio hasta antes de hacerse la tradición que será suscrita por el propio juez. Tratándose de cosas muebles, previamente debe prac-

ticarse el secuestro requerido por la misma disposición.

El art. 500 del C. de P.C., al referirse a las prestaciones de hacer, que en nuestro caso se trata de hacer un contrato, dispone:

"Si la obligación es de hacer, se procederá así:

1. El juez ordenará al deudor que ejecute el hecho dentro del plazo prudencial que le señale, y librará ejecución por los perjuicios moratorios cuando se hubieren pedido en la demanda.

2. Ejecutado el hecho, se citará a las partes para su reconocimiento en fecha y hora determinadas dentro de los cinco días siguientes, o se comisionará para ello si fuere el caso. Si el demandante lo acepta, o no concurre a la diligencia, o no formula objeciones dentro de ella, se declarará cumplida la obligación; pero si las propone, se estará a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 499.

3. Cuando no se cumpla la obligación de hacer en el término fijado y no se hubiere pedido en subsidio el pago de perjuicios por el incumplimiento, el demandante podrá solicitar que se autorice la ejecución del hecho por un tercero a expensas del deudor, y así lo ordenará el juez, siempre que aquella sea susceptible de tal forma de ejecución. Con este fin, el ejecutante celebrará contrato que someterá a la aprobación del juez.

4. Los gastos que demande la ejecución los sufragará el deudor, y si este no lo hiciere los pagará el acreedor. La cuenta de gastos deberá presentarse con los comprobantes respectivos y una vez aprobada, se extenderá la ejecución a su valor".

El régimen procesal antes contemplado, tiene relación con el régimen sustancial previsto en el art. 1610 del C.C., que dispone:

"Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:

1a. Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido.

2a. Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar - por un tercero a expensas del deudor.

3a. Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato".

Por consiguiente, tratándose de la promesa de hacer un - contrato, resulta improcedente la solicitud contemplada - en el numeral segundo, esto es, para que un tercero lo - realice a costa del deudor, salvo la posibilidad de exigir como ya se vio a través del art. 501 del C. de P.C., que el juez suscriba la escritura o la solemnidad por la cual se realiza el referido contrato. Tanto en los artículos - 500 y 501 del C. de P.C. y en el que se acaba de citar, - 1610 del C.C, se prevee el derecho de exigir la correspondiente indemnización de perjuicios, todo lo cual resulta armónico con lo dispuesto en el artículo 1546 del mismo - Código.

5.7 EXCEPCIONES FRENTE A LA ACCION DE CUMPLIMIENTO Y FRENTE - A LA ACCION RESOLUTORIA

Ante la acción ejecutiva de cumplimiento, le caben a la - parte demandada las excepciones de carácter formal y cartular, fundadas en las solemnidades del contrato y aquellas otras de carácter personal relacionadas con la exigibilidad de la obligación. La mora es uno de los presupuestos para hacer exigible la obligación, tanto coercitivamente como para poder demandar la resolución. La mora, de acuerdo con el art. 1608 del C.C., consiste en el incumplimiento acompañado, cuando la ley lo exige, de los respectivos requerimientos. En relación con la mora, tiene - valor lo dispuesto en el art. 1609 del C.C.:

"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

De esta norma se concluye que el demandado no está en mora de cumplir, si el demandante tampoco ha cumplido la obligación que le compete. Esta es en efecto, la excepción de contrato no cumplido (*non adimpleti contractus*), que enerva las pretensiones del actor, fundándose en el incumplimiento de las recíprocas obligaciones frente a la parte demandada. La excepción tiene eficacia, tanto en el proceso que con la promesa de contrato se promueve para exigir el cumplimiento coercitivo a través del proceso ejecutivo, como en el proceso ordinario que se promueve para demandar la resolución del contrato.

La Jurisprudencia de la Corte ha sido constante en consagrar como presupuestos axiológicos de la resolución del contrato, los siguientes: 1o.) Que se trate de un contrato bilateral y la promesa de contrato es un contrato bilateral; 2o.) Que el demandado no haya cumplido su prestación y 3o.) Que el demandante haya cumplido la suya, vale decir, que el demandado esté en mora y el demandante haya sido fiel al compromiso obligacional.

Existe una notable Jurisprudencia de la Corte, la cual reafirmando a la promesa de contrato incumplido por ambas partes, considera que el incumplimiento equivale al mutuo disenso del negocio, o sea a la voluntad de no satisfacerlo. También en proceso de singular interés la Corte consideró que una de las partes había suplido el incumplimiento o la morosidad, por haber sido obligada coercitivamente a satisfacer su prestación y una vez satisfecha la prestación coercitivamente, se colocaba en la condición -

de parte cumplida, con legitimación para demandar de la otra la resolución por incumplimiento de su recíproco compromiso.

El litigio se planteó en el hecho de haberse celebrado una promesa de compraventa con el compromiso para una de las partes de entregar el inmueble antes del pago. Obligada coercitivamente a dicha entrega, la parte correspondiente demandó la resolución del contrato. La parte demandada pretendió defenderse alegando que el demandante fue incurso en mora, pues había sido obligado a cumplir coercitivamente con su compromiso. La Corte consideró que habiendo cumplido lo suyo, no podía considerarse que aún permaneciera en mora, pues esa situación morosa ha de referirse al momento en que se plantea la demanda, de manera que la excepción de contrato no cumplido no era oponible.

5.8 LA PROMESA DE CONTRATO ES UN CONTRATO ONEROSO Y CONMUTATIVO

El contrato conmutativo es una de las especies del contrato oneroso. Contrato oneroso es aquel que grava a ambas partes. El contrato oneroso es conmutativo, cuando lo que una de las partes se obliga a dar o hacer, se considera equivalente a aquello que la otra se compromete a realizar. Tratándose de la promesa de contrato, el negocio es oneroso y conmutativo. Oneroso, porque implica gravamen u obligación para cada una de las partes, y conmutativo, en cuanto se considera que el compromiso es equivalente. Esto no quiere decir que el contrato prometido tenga que ser también oneroso y conmutativo, significa sí que la promesa como contrato actual, cuya prestación es de hacer (hacer un contrato), es igualmente gravosa o exigible, tanto para una como para otra de las partes.

5.9 De los contratos conmutativos se predica que debiendo establecerse un equilibrio, éstos pueden ser materia de rescisión, cuando ese equilibrio se descompensa. Tratándose de la promesa de celebrar un contrato, puede no presentarse el desequilibrio en la promesa misma, pero sí en el contrato prometido. Por ejemplo, si dos partes estipulan celebrar la promesa de un inmueble en una fecha posterior y determinada por un precio lesivo, esto es inferior a la mitad del justo precio del inmueble o superior al doble de su precio comercial.

Aunque la promesa de celebrar un contrato no sea lesiva, puede ser lesivo el contrato prometido. Entonces se plantea la cuestión sobre si es exigible la formalización o cumplimiento de una promesa que tiene por objeto un contrato lesivo. La lesión enorme se predica de la compraventa de inmuebles, no de la simple promesa en los términos de los artículos 1946 y 1947 del C.C., a saber:

Art. 1946.-El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.

Art. 1947.-El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato".

Algunos sostienen que la víctima de la lesión proyectada a través de la promesa de compraventa de un inmueble, si bien carece de acción para exigir la rescisión de la promesa, en cambio dispone de la excepción correspondiente, en caso de ser demandada para el cumplimiento del contrato lesivo o para la resolución con indemnización por el incumplimiento de la promesa. Esta excepción se funda en el

hecho de no estar obligada una persona a realizar un contrato que es contrario a la protección legal y que aparece afectado por una causa que induciría a la rescisión -- del mismo. Al respecto cobra singular interés la sentencia de la Corte del 23 de julio de 1969, sobre el delicado asunto de la lesión relacionada con la promesa de contrato que a continuación se refiere.

".....III.-De otro lado la compraventa de bienes inmuebles, como cualquiera otro de los actos susceptibles del vicio de la lesión, puede estar o no precedida de una promesa de celebrarla. En el primero de tales eventos existen, según lo observa el recurso, dos actos distintos y unidos entre sí por un vínculo de causalidad: la promesa que genera a cargo de quienes han de ser partes en el contrato prometido (promesa bilateral) o de una sola de ellas (promesa unilateral u opción) una obligación de hacer, cuyo objeto es precisamente la celebración de dicho contrato; y este último cuyas obligaciones principales, en tratándose de la compraventa, son de dar: de tradir la cosa vendida por parte del vendedor y la correlativa de pagar el precio a cargo del comprador. Esta vinculación causal entre los referidos actos jurídicos suscita en punto de la lesión enorme un delicado problema que plantea la impugnación cual es el de definir si este vicio opera automáticamente en todos los casos en que la ley lo erige como tal, por el sólo hecho de ofrecerse al tiempo del otorgamiento del acto afectado y en la magnitud fijada por la ley, o si, por el contrario, habida cuenta de que las condiciones de dicho acto han debido quedar definitivamente preestipuladas en la promesa, ésta última influye en la determinación del vicio, ya para descartar totalmente la eficacia del mismo, o ya para imponer la necesidad de examinar la economía del negocio a través de todo el proceso de su desarrollo, o sea relacionando las circunstancias existentes al perfeccionarse el acto prometido con las que se dieran al tiempo de la promesa de celebrarlo.

"IV.-Nuestro ordenamiento positivo no contempla expresamente el precitado problema en orden a dotarlo de una solución auténtica, lo que se explica: a) Por la menguada o perancia que, a imitación de sus modelos, aquél le ha asignado a la lesión como vicio de los actos jurídicos; b) Por el análogo perjuicio que contra la promesa de contratar reinaba en la época de la redacción del Código de Bejar y aún no pocos años después, perjuicio que determinó el que esta segunda institución fuera ignorada en los dos

primeros proyectos de dicha obra; que al ser definitivamente aceptada en el Proyecto Inédito se rodeara su celebración de una serie de requisitos encaminados a salvar los inconvenientes que se le atribuían; que nuestro Código de la Unión lo rechazara categóricamente y, en fin, que los legisladores de 1887 y 1918, al restablecerla y reglamentarla, lo hiciera dentro de los mismos lineamientos restrictivos trazados por Bello; y c) Porque la importancia hoy reconocida a la promesa de contratar y la generalización de su empleo como instrumento adecuado al logro de nuevas modalidades del tráfico comercial y de las transacciones inmobiliarias sólo se han venido imponiendo con ritmo acentuado en el presente siglo.

“V.-Frente al problema en cuestión la doctrina de nuestros civilistas se ha polarizado en dos posiciones antagónicas extremas. Piensan unos que las acciones que sancionan la lesión enorme quedarían descartadas siempre que el acto lesivo estuviera precedido de promesa de celebrarlo. Siendo esta última obligatoria, ninguno de los prometedores podría eludir su cumplimiento sin exponerse a una ejecución coactiva y sin comprometer su responsabilidad por los perjuicios irrogados a la contraparte. Y hasta se ha dicho que al celebrar el contrato prometido, v. gr. la compraventa, este acto típico pasaría a convertirse en una convención de pago, respecto de la cual la ley no establece el vicio de la lesión, como tampoco lo hace en relación con la promesa misma que genera las obligaciones por aquélla solucionadas. Otros estiman, por el contrario, que las acciones resultantes de la lesión enorme son siempre viables respecto de los actos en que la ley las estatuye y por el solo hecho de alcanzar el vicio el límite prefijado por la misma; que la promesa que pueda anteceder a estos actos de por sí nunca puede ser lesiva, pues élla sólo genera obligación de hacer, la de celebrar el acto prometido; o sea que en el evento de que, a la postre, se presente un desequilibrio económico y un perjuicio para una de las partes estos sólo se consuman al culminar la negociación y no al iniciarse la misma con la promesa. En la compraventa, por ejemplo, no puede haber lesión antes de que esta se celebre y, consiguientemente, nazcan la obligación de dar la cosa vendida y la correlativa de pagar un precio desproporcionado al justo valor de dicha cosa. Luego, en conclusión, la ponderación del vicio ha de referirse siempre al momento del contrato afectado, según lo prescribe la ley, y no a otro anterior cual sería el tiempo de la promesa.”

“VI.-Encuentra la Corte que las preindicadas posiciones extremas no consultan los dictados de la equidad ni los datos que ofrece la realidad social, factores estos que -

condicionan toda interpretación científica y sana de la ley. Si la función de ésta es la de regular la vida colectiva al ritmo de sus cambiantes necesidades y a la justicia que debe reinar en las relaciones humanas, es deber de sus intérpretes y, en especial, de los jueces asegurar el cumplido logro de esa función. De otra parte, considera la Corte que nuestros estatutos legales sí ofrecen firme asidero a una solución intermedia y conforme a los criterios hermenéuticos aquí enunciados.

"VII.-La tesis que descarta la sanción de la lesión enorme, aún en los pocos casos en que la ley la condena, so pretexto de que el acto viciado sea consecuencia de una promesa de obligatorio cumplimiento, restringe indebidamente el menguado ámbito legal de esa institución; pugna con los dictados de la equidad y con expresos preceptos de la ley, y patrocina el fraude y la mala fé en la contratación. Exige la justicia que en todos los actos onerosos y, en especial, en los contratos conmutativos, las ventajas y los sacrificios que ellos reportan a los agentes sean proporcionados. Si nuestro ordenamiento positivo apenas sí consulta este postulado que es canon general en las legislaciones modernas y sí, por añadidura, se preten de excluir su aplicación dentro del estrecho marco que el ordenamiento le asigna, para emplear expresión de la doctrina alemana "se entroniza la usura en el comercio jurídico". Tampoco se compadece la comentada tesis con la normación legal de la lesión y de la promesa de contratar: con aquella, por introducir un nuevo presupuesto para las sanciones legales de dicho vicio, cual sería el de que el acto acusado no hubiera estado precedido de una promesa de celebrarlo. Con la de esta última, porque el artículo 89 de la ley 153 de 1887 expresamente subordina la validez de la misma a "que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (debió citarse el 1502) del Código Civil". De suerte que si el contrato adolece de un vicio que lo condene a la ineficacia, la promesa de celebrarlo deviene inválida y, por ende, deja de ser obligatoria. Y como precisamente la lesión enorme es un vicio dirimente en tratándose de la compraventa común y de la permuta de bienes inmuebles, de las particiones y de la aceptación de asignaciones sucesoriales, conclúyese que si las condiciones económicas de estos actos, preestipuladas en una promesa, acusan desde ya la desproporción sancionada por la ley, esa promesa también queda afectada de nulidad y no obliga a su cumplimiento. En fin, que la tesis que se critica propicia el fraude y la mala fé contractual es palmario: a quien quisiera explotar impunemente a su contraparte le bastaría lograr que el contrato usurario estuviera precedido de una promesa, que con ello tal contrato quedaría purgado de vicio.

"VIII.-La tesis contraria a la anteriormente expuesta, o sea la que le niega toda influencia a la promesa en la ponderación de la lesión enorme del acto prometido, tampoco se compadece con la realidad social ni con los dictados de la justicia. Es un hecho innegable que la promesa de contratar ha alcanzado señalada importancia en el comercio contemporáneo y ha logrado sobreponerse a los prejuicios que antaño suscitara. Hoy día es corriente el empleo de tal promesa en muchos casos en que los interesados no pueden o no quieren perfeccionar y cumplir de inmediato el negocio que se proponen, aunque sí procuran asegurar de antemano las condiciones de este, mediante el otorgamiento de aquella. Tal suele ocurrir con inusitada frecuencia en las transacciones sobre mercaderías por fabricar y, en general, sobre cosas futuras; en las que son necesarios para su celebración y cumplimiento el lleno de ciertas formalidades habilitantes o la cancelación de gravámenes; en las que se hacen depender de la obtención de financiaciones; en las que el aplazamiento de la tradición de la cosa vendida se usa a manera de garantía del pago de su precio, especialmente cuando se trata de conceder facilidades para dicho pago, etc.

"La aludida generalización del uso de promesa de contratar también ha alcanzado notable auge en el ámbito de las transacciones inmobiliarias. El resurgimiento del formalismo y la institución del registro público, con miras a dotar a dichas transacciones de mayor seguridad y publicidad, permiten y hasta obligan la prudencia de quienes pretendan adquirir derechos sobre inmuebles a estudiar la situación histórico-jurídica de los mismos antes de perfeccionar la negociación proyectada, lo que ha inducido a los interesados a definir las condiciones de ésta en una promesa cuyo cumplimiento se subordina a los resultados satisfactorios de ese estudio. Por otra parte, el enorme desarrollo urbanístico y la creciente parcelación de la propiedad rural también le han dado a la promesa de contratar nuevos empleos todavía más importantes que los hasta ahora apuntados. Las empresas urbanizadoras, constructoras de viviendas y parceladoras de fundos se han visto en la necesidad de fomentar su tráfico, concediéndole a su clientela plazos largos o medianos para el pago del precio de las ventas por cuotas o instalamentos sucesivos, con lo cual aquéllas logran el incremento de sus operaciones y una nueva fuente de financiación en el ahorro de sus clientes, a la vez que éstos pueden hacerse anticipadamente al goce de los inmuebles que desean adquirir y se benefician con las ventajas que apareja el pago escalonado del precio de los mismos en un plazo más o menos largo. El proceso de esta modalidad relativamente nueva de las transacciones inmobiliarias se inicia también con la cele

bración de una promesa de compraventa cuyo cumplimiento - se suele diferir por el tiempo necesario para que las empresas vendedoras ejecuten las obras a su cargo y entreguen los bienes prometidos, o para que los compradores -- cancelen la totalidad del precio o cierta parte del mismo. Puede, entonces, ocurrir que en el interregno entre la -- promesa y el perfeccionamiento del contrato prometido circunstancias económicas de orden general, como las devaluaciones monetarias, y aún otras particulares como la valorización intrínseca de los inmuebles prometidos, debida - al progreso de la zona de su ubicación, a las obras adelantadas por el prometiende vendedor o por las entidades públicas, etc., lleguen a variar considerablemente el valor comercial de tales bienes, hasta el punto de que la - variación alcance a rebasar el límite a partir del cual - el desequilibrio entre ese precio comercial y el convenido en la promesa pudiera reputarse como constitutivo de - lesión enorme. Claro es que en estas hipótesis y en otras semejantes el funcionamiento mecánico de la institución - referido exclusivamente a las condiciones económicas del negocio al tiempo de su culminación, o sea con absoluta -- prescindencia de las que existían al planearlo y concretarlo en una promesa quizás concertada con mucha anticipación, según lo propugna la tesis que ahora se critica, -- desconoce los móviles y la real voluntad de las partes, - como también desvía la institución de la lesión enorme de los fines que han determinado su establecimiento legal, - convirtiéndola eventualmente en instrumento de fraude e iniquidad. Piénsese si no, en la caótica situación social y jurídica que se presentaría al permitírseles a las ya aludidas empresas urbanizadoras, constructoras y parceladoras que se sirven del ahorro de su clientela para el fomento de su tráfico, desconocer las condiciones de las promesas que con ésta suelen celebrar precisamente con tal objetivo, so pretexto de que esas condiciones hayan variado en el transcurso de un lapso más o menos largo y aún por causas extrañas, como lo son las fluctuaciones monetarias o el desarrollo urbano o rural.

"IX.-Todas las anteriores reflexiones inducen a la Corte, según quedó anunciado, a prohiar una solución intermedia que mejor consulte la realidad social y los dictados de - la justicia, solución esta que claramente surge de una interpretación científica de nuestros actuales ordenamientos legales con las siguientes determinaciones:

"a.-La promesa de celebrar un contrato en condiciones que ya desde el otorgamiento de la misma acusan una lesión enorme, no es obligatoria siempre y cuando que dicho contrato sea de aquellos que la ley permite rescindir por -- tal motivo, como la compraventa común de bienes inmuebles

o la permuta de los mismos . El artículo 89 de la ley 153 de 1887 expresamente le ofrece al prometiende que ha de resultar lesionado una excepción perentoria para enervar las acciones de su contraparte: no la de lesión enorme, - porque este vicio carece de operancia legal en la promesa de contratar, en sí misma considerada, y que sólo genera obligación de hacer, la de celebrar el contrato prometido; si no la excepción de nulidad de dicha promesa, fundada - en el numeral 2o. del precitado artículo, o sea por referirse ésta, a su vez, a un contrato que la ley declara ineficaz.

"Lo dicho significa que la Corte tampoco comparte la opinión de quienes piensan que "los contratos ineficaces" a que se refiere aquel precepto legal sean únicamente los afectados de nulidad absoluta y no aquellos otros que sólo son rescindibles por adolecer de nulidad relativa.

"El aludido precepto no autoriza tal distinción; por el - contrario la condena. La fórmula de Bello y del Código -- Chileno expresó en general: "2o.-Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces". Innesaria y errónamente nuestro legislador de 1887 agregó: "por no concurrir los requisitos -- que establece el artículo 1511 (quiso citar el 1502) del Código Civil". Pues bien, tanto en aquella fórmula original como en esta adición quedan incluidos todos los requisitos que, conforme a los artículos 1740 y siguientes -- del C. Civil, de faltar al tiempo del otorgamiento del acto respectivo, aparejan la ineficacia o nulidad de este. -- Así, por ejemplo, la incapacidad legal de los agentes, -- sea absoluta o relativa, genera dicha ineficacia. Luego , el precepto que se comenta cubija por igual, la nulidad - absoluta y la relativa.

"b.-Perfeccionado el acto prometido, el agente que se considere lesionado puede incoar las acciones de la ley. Entonces, de conformidad con las reglas generales pertinentes a la carga de la prueba, le corresponderá acreditar indóneamente, tanto la existencia del acto impugnado como - la consumación al tiempo de la celebración del mismo de - la lesión enorme sufrida. Pero el demandado no queda por ello desprovisto de defensa, si no que a su vez puede proponer a manera de excepción el hecho de que el negocio en cuestión no se realizó de manera instantánea, si no que - fue el fruto de un proceso de gestación más o menos diladado en el cual las condiciones del mismo quedaron definitivamente preestipuladas en una promesa otorgada cuando - tales condiciones no estructuraban lesiónen el grado sancionados por la ley. Desde luego, la prosperidad de esta - excepción depende de la plena demostración de sus elemen-

tos axiológicos, a saber: la existencia de la promesa válida, otorgada por escrito como lo prescribe la ley ad substantiam, y que las condiciones económicas pactadas en dicha promesa eran entonces equitativas o, a lo menos, -- que no alcanzaban a estructurar el vicio legal.

"X.-Las preindicadas determinaciones que implica la solución intermedia adoptada por la Corte encuentran también firme apoyo en el postulado de la buena fé en la ejecución de los actos jurídicos consagrado en el artículo 1603 del C. Civil, el que resultaría manifiestamente quebrantado -- cuando quien ha prometido la celebración de un acto en condiciones normales y justas, y, por ende, benéficas para él, pretende después prevalerse de expresiones literales empleadas por la ley como las de los artículos 1947 y 2231 para aprovecharse de modificaciones económicas que también eran normalmente previsibles dadas la índole del negocio y la prospectada duración de su desarrollo.....".

Regístrate y la promesa de contrato y en particular a la --
promesa de compraventa pueden distribuirse en dos grandes
categorías, a saber: la primera que comprende los contra-
tos y estipulaciones accesorias de mera garantía y la se-
gunda que se refiere a las cláusulas anticipatorias del --
negocio prometido.

Contratos de garantía son aquellos que tienen por objeto
asegurar el cumplimiento del contrato garantizado. La pri-
mera de contratos y en particular de compraventa, pueden y
diferencian con los contratos usuales de garantía

Los principales contratos de garantía que figuran en nues-
tro Código Civil, son: la fianza (art. 2361), la prenda --
(art. 2409), la hipoteca (art. 2432) y las principales --
cláusulas accesorias de garantía, como: la solidaridad --
(art. 1364), la cláusula penal (art. 1392), las arras de
contrato (art. 1859). La cláusula de las arras está esta-
blecida para la compraventa pero se puede convertir desde
la promesa del respectivo contrato.

6. ESTIPULACIONES ACCESORIAS A LA PROMESA DE COMPRAVENTA

6.1 Por su importancia, la promesa de compraventa es un negocio principal, según la definición que al respecto trae el artículo 1499 del C.C.: "El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra conven- ción....". En tal virtud, admite como accesorios otros contratos y aún las simples cláusulas adicionales de carácter accidental o supletorio. Unos y otras adquieren la eficacia de negocios y estipulaciones accesorias que co- rren la suerte del negocio principal.

Las diversas estipulaciones accesorias susceptibles de in- tegrarse a la promesa de contrato y en particular a la pro- mesa de compraventa pueden distribuirse en dos grandes categorías, a saber: la primera que comprende los contra- tos y estipulaciones accesorias de mera garantía y la se- gunda que se refiere a las cláusulas anticipatorias del ne- gocio prometido.

Contratos de garantía son aquellos que tienen por objeto asegurar el cumplimiento del contrato garantizado. La pro- mesa de contrato y en particular de compraventa, pueden a- fianzarse con los contratos usuales de garantía

Los principales contratos de garantía que figuran en nue- stro Código Civil, son: la fianza (art. 2361), la prenda (art. 2409), la hipoteca (art. 2432) y las principales clá- sulas accesorias de garantía, son: la solidaridad (art. 1568), la cláusula penal (art. 1592), las arras de contrato (art. 1859). La cláusula de las arras está es- ta- blecida para la compraventa pero se puede convenir desde la promesa del respectivo contrato.

- 2 La fianza es un contrato accesorio, en virtud del cual una o más personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirlo en todo o en parte, si el deudor principal no lo cumple. Se trata de un negocio consensual, unilateral por naturaleza gratuita. Tratándose de la fianza constituida en garantía de la promesa de compraventa, ésta es siempre convencional y tendrá eficacia, aún cuando la promesa carezca de solemnidades de acuerdo con lo establecido por el art. 1529 del C. C., siempre que se haya constituido por un tercero en forma voluntaria y conciente de garantizar una obligación -- que por falta de las solemnidades exigidas por la ley carece de eficacia para exigir su cumplimiento pero autoriza para retener lo que se ha dado o pagado en razón de ella. El régimen de este contrato accesorio está contemplado en el Título XXXV del Libro IV del C.C., aplicable a la fianza constituida en garantía de la promesa de contrato.
- 6.3 La prenda o "empeño", consiste en la entrega de una cosa mueble a un acreedor para la seguridad de su crédito. Por naturaleza es un contrato real que se perfecciona con la entrega del objeto dado en prenda. En todos los casos es un contrato accesorio que puede constituirse no sólo por el deudor, si no también por un tercero voluntario. El tenedor de la prenda deberá restituirla una vez satisfecho el pago de la obligación y en caso de no satisfacerse el crédito el acreedor tendrá derecho a pedir que la prenda del deudor moroso se venda en pública subasta para que -- con el producido se le pague; o que, a falta de postura -- admisible se le adjudique en pago hasta concurrencia de su crédito.
- Menos usual que la fianza, la prenda es igualmente aplicable a la promesa de contrato con modalidades poco adecuadas

das para este tipo de negocios.

- 6.4 La hipoteca se define como la prenda constituída sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del -- deudor. De acuerdo con el artículo 665 del C.C., la hipoteca es un derecho real que autoriza al titular para perseguir el bien en manos de quien se encuentre (principio de persecución) y para hacerse pago de preferencia con el -- producto del mismo (privilegio de preferencia).

En la promesa de compraventa puede pactarse la hipoteca -- en dos sentidos, primero para garantizar el cumplimiento de la promesa, la celebración del contrato prometido y se-- gundo para garantizar el pago del precio del objeto prome-- tido en venta.

La hipoteca es en todos los casos un contrato solemne que se constituye mediante instrumento notarial, razón por la cual se acostumbra a celebrarla conjuntamente con la es-- critura que perfecciona la compraventa prometida.

En la promesa de compraventa las partes pueden estipular la celebración de la referida garantía real.

- 6.5 La solidaridad se define por el art. 1568 del C.C. en los siguientes términos: "...en virtud de la convención..... puede exigirse a cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la o-- bligación es solidaria.....".

De esta norma se deducen los elementos de la solidaridad, a saber: a) Sujetos múltiples, que pueden ser varios deudores o varios acreedores; b) Una misma relación jurídica, es decir, que las obligaciones de los varios deudores o --

los derechos de los varios acreedores, tienen un título o una causa común y c) Un objeto divisible, susceptible de fraccionarse físicamente, de manera intelectual o de cuotas.

Los efectos de la solidaridad son de dos clases: externos e internos. Efectos externos son los que dicen relación entre acreedores y deudores. Internos los que dicen relación dentro del grupo de acreedores o del grupo de deudores. Los efectos externos surgen desde que se inicia la relación jurídica hasta su satisfacción. Los efectos internos se originan una vez que se ha hecho el pago.

Tratándose de la promesa de compraventa, en la cual los promitentes vendedores son solidarios, su obligación y los efectos externos, nacen desde el momento en que se celebra la promesa y concluyen en el momento en que los vendedores realizan el hecho prometido. A partir de ese momento, surgen los efectos internos, es decir, las responsabilidades recíprocas entre ellos.

En virtud de la solidaridad, cualquiera de los acreedores puede exigir a cualquiera de los deudores, el cumplimiento total de la obligación. Al mismo tiempo, permite que siendo muchos los acreedores, cualquiera de ellos pueda exigir el cumplimiento a cualquiera de los deudores. Este principio es aplicable a la promesa de compraventa, por lo tanto, varias personas se pueden obligar como promitentes vendedores o como promitentes compradores y hacerse efectiva la obligación en cada uno de ellos, en la forma establecida por el artículo 1568 y siguientes del C.C.

6.6 La cláusula penal de acuerdo con el artículo 1592 del C.C. es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento

to de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en no hacer o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. Mediante la cláusula penal, se compromete una de las partes, o ambas cuando el contrato es bilateral, a que en caso de no cumplir con la prestación debida, a pagar una pena.

La pena consiste de ordinario en pagar una suma de dinero que responde por los perjuicios compensatorios o moratorios del incumplimiento. Los perjuicios compensatorios equivalen a la prestación debida y los moratorios provienen de la obligación legal. Por regla general la cláusula penal no comprende las dos formas de perjuicios (según el caso es sólo moratoria o sólo compensatoria), pero por excepción la ley permite que se pueda pactar el pago de la cláusula penal y el cumplimiento de la obligación principal, o sea el pago de los perjuicios compensatorios. De igual manera, la ley permite pactar expresamente el pago de la cláusula penal y los perjuicios moratorios.

En la práctica, la promesa de compraventa se garantiza con la cláusula penal, para que el negocio sea factible. Cuando la cláusula penal es compensatoria y moratoria, debe ser equivalente al valor mismo del negocio y al cálculo previo de los perjuicios moratorios, excediendo un tanto estos valores, pues se trata de una imposición que provoque en las partes la necesidad de cumplir la obligación pactada.

Si la cláusula penal fuera inferior, equivaldría a autorizar a las partes a remediar el incumplimiento del contrato mediante el pago de ella, por esta razón la ley ha señalado un tope máximo para la cláusula penal. Según el inciso primero del artículo 1601 del C.C., cuando por el --

pacto principal, una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada como equivalente a lo que por la otra parte debe prestarse y la pena consiste así mismo en el pago de una cantidad determinada, podrá pedirse que se rebaje de la segunda todo lo que exceda al duplo de la primera, incluyéndose ésta en él.

En vista del sentido equívoco de la norma, los doctrinantes interpretan la misma de distinta manera, prevaleciendo la teoría de que se puede pactar como cláusula penal una suma que equivalga al doble del valor de la obligación principal. Así, por ejemplo, si se trata de la promesa de compraventa de una casa que vale un millón de pesos, la cláusula penal puede ser por dos millones de pesos.

Si la cláusula penal no es superior al pacto principal, no existe una verdadera motivación para el cumplimiento del contrato, como sí existe cuando la cláusula penal es por el doble del valor del objeto. La opinión de algunos doctrinantes en el sentido de que se contabilice en el triple del valor de la obligación principal los perjuicios moratorios, peca por exceso.

6.7 Las arras son una modalidad específica del contrato de compraventa, puesto que nuestra legislación civil se refiere a ellas dentro de un título reservado a la compraventa (arts. 1859, 1860, 1861 y 1932), como también al arrendamiento (art. 1979). Pero nada impide, según reitera doctrina de la Corte, que en diferentes negocios jurídicos de los anteriores puedan los contratantes, en atención al principio general de la libertad de contratación, pactar arras.

Por consiguiente, se puede estipular arras en la promesa de compraventa. En este punto resulta ser más lógico y -

técnico el nuevo Código de Comercio al contemplar las arras en el capítulo del "Contrato en General" (art. 866) y no en particular dentro de determinado contrato, como *impropiamente aparece en el estatuto civil.*

Según el art. 1859 del C.C.: "Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndolas, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas".

Tratándose de la promesa de compraventa, el pacto de arras consiste en un valor que se establece y que se supone autoriza a las partes para prescindir de celebrar el contrato, ya sea pagándolas o restituyéndolas dobladas, según se trate del prometiende vendedor o prometiende comprador. A pesar de su valía en la promesa de compraventa, esta modalidad no tiene la misma frecuencia en su aplicación que tiene la cláusula penal.

7. CLAUSULAS ANTICIPATORIAS DE LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA

7.1 En la promesa de contrato y particularmente en la promesa de compraventa, se pueden pactar cláusulas anticipatorias de las obligaciones propias de la compraventa prometida. En efecto, la doctrina tiene aceptado que se puede convenir en que el prometiente vendedor entregue desde ya aquello que deberá entregar una vez celebrada la compraventa prometida. También el prometiente comprador puede pagar desde ya, aquello que estará obligado a pagar una vez que haya celebrado el contrato de compraventa.

Se denominan cláusulas anticipatorias, porque anticipan los efectos del contrato que apenas se ha propuesto en virtud de la promesa. Las cláusulas de esta naturaleza son válidas, mas para que tengan eficacia es necesario que hagan parte del contrato de promesa. En esta forma, afectan la eficacia y el valor de la promesa.

7.2 Examinando los efectos del incumplimiento de las obligaciones anticipatorias estipuladas, tenemos que la Doctrina admite que si una de las partes incumple la obligación anticipada, se considera igualmente incumplida la promesa, trayendo como consecuencia los efectos previstos en el art. 1546 del C.C., o sea la condición resolutoria tácita.

7.3 De tal manera que si el prometiente vendedor se obligó a entregar el inmueble antes de celebrar la compraventa prometida y no lo hace, incurre en incumplimiento de la promesa. El comprador que ha estado listo a satisfacer la obligación suya en el momento estipulado, puede pedir, bien el cumplimiento de la entrega del inmueble tal como se estipuló, o bien la resolución del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Las mismas secuelas pueden producirse cuando se trata del incumplimiento de la obligación anticipada del comprador de pagar el precio. Si no lo paga en el término convenido en la promesa, aún antes de celebrarse la compraventa, el vendedor puede exigir a su arbitrio de acuerdo con el artículo 1546 del C.C., el pago coercitivo o en su defecto la resolución del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Es de aclarar en este punto, que en las promesas de compraventa, existen de ordinario unas etapas sucesivas para el cumplimiento de las obligaciones de cada una de las partes. De tal manera que al nacer la obligación para una de las partes, el incumplimiento dará derecho a la otra, para exigir la aplicación del art. 1546 del C.C. A su turno, éste se constituirá en mora de cumplir la suya, si llegado el momento tampoco satisface la obligación recíproca.

En la práctica judicial se debe tener en cuenta, entonces, cuál de las obligaciones ha debido cumplirse y cuál no es aún exigible, pues solamente el que ha cumplido, el que no tiene en su contra obligación exigible, puede considerarse habilitado para ejercitar la acción resolutoria.

Cuando ninguna de las partes ha cumplido o cuando para ninguna de las partes ha nacido la obligación habrá la excepción correspondiente de "contrato no cumplido" o la de "petición antes de tiempo".

7.4 Para culminar este capítulo de las cláusulas anticipatorias de las obligaciones propias de la compraventa, contemplemos la situación de quien recibe un inmueble a título de prometiente comprador. ¿Adquiere la posesión?

Según el art. 762 del C.C., la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño.

Quien se halla en la tenencia de un inmueble recibido a título de promesa de compraventa, satisface uno de los requisitos de la posesión, puesto que lo maneja o explota, pero no tiene el ánimo de señor o dueño.

El prometiente comprador es, simplemente, un tenedor que se halla en relación física con el inmueble, pero no tiene el ánimo de dueño, ya que tiene perfecto conocimiento de que el dueño es el prometiente vendedor y de que él no será dueño si no una vez celebrada la escritura pública y debidamente registrada se constituya así en el elemento de la tradición.

7.5 Por tanto, contra este prometiente comprador que ostenta una aparente posesión en razón de haber recibido un inmueble anticipadamente a la compraventa en virtud del cumplimiento de una cláusula anticipatoria por parte del prometiente vendedor, no procede la acción reivindicatoria.

No muy antiguas jurisprudencias de la Corte sostuvieron una posición adversa, sin embargo, mediante las últimas decisiones uniformes de la Corte sobre este mismo punto de derecho se cambió el criterio de la entidad, que constituye la actual doctrina al respecto y que confirma el criterio arriba anotado.

8. PROPUESTA DE NUEVA REFORMA AL ART. 1611 DEL C.C.

8.1 Decíamos al comienzo de este estudio, que el artículo 89 de la ley 153 de 1887 que derogó el 1611 del C.C. ocupando el lugar que a éste correspondía, no ha sufrido modificaciones. En el siglo de vigencia de tan famosa ley, el cual está para cumplirse, hemos sido testigos del gran desarrollo transformador de la realidad socio-económica del país y, en cuanto al tema que nos ocupa, se ha generalizado la aplicación de la promesa de compraventa, principalmente debido a la necesidad de agilizar las transacciones inmobiliarias.

Por lo tanto, es necesario que se actualicen las normas de la Institución objeto de esta investigación, haciéndolas prácticas, claras y expresas, para terminar en lo posible con erradas interpretaciones.

8.2 Es oportuno citar en lo pertinente el "Proyecto de Código de Derecho Privado" que fuera publicado por la Superintendencia de Notariado y Registro y elaborado por el profesor Arturo Valencia Zea, cuyos conocimientos en la materia son ampliamente conocidos, por haberse destacado como autor de importantísimas obras de derecho civil.

8.3 En el mencionado Proyecto, el libro dedicado a las obligaciones, nos trae un capítulo relativo a la promesa de compraventa, que dice:

"Art. 460.-La promesa bilateral de celebrar un contrato debe reunir los siguientes requisitos:

1o.-Constar por escrito;

20.-Señalar el plazo o condición que indique la fecha de celebración del contrato;

30.-Contener, todos los elementos esenciales del contrato, De manera que para perfeccionarlo sólo falten las formalidades legales o la determinación de puntos secundarios o accidentales".

Haciendo una ligera comparación de la norma vigente (art. 1611) con la del Proyecto (art. 460), vemos que esta última se refiere directamente a la promesa bilateral de contrato y conserva los mismos presupuestos de la norma vigente.

El art. 1611 empieza negándole toda eficacia a la promesa de celebrar un contrato "salvo que concurren las circunstancias siguientes", expresión que le otorga un carácter excluyente, del cual se deduce su solemnidad. El art. 460 del Proyecto, le da menos énfasis a esta circunstancia, pareciendo que los requisitos que exige, fueran menos indispensables. Era mejor conservar, para la eficacia de la promesa de compraventa, el carácter esencial de contrato solemne.

En el numeral 10. del art. 460 del Proyecto, se exige nuevamente que el contrato conste por escrito, o sea que no podrá acreditarse de ninguna otra manera. Este requisito esencial de la solemnidad, está bien que se mantenga.

El numeral 20. del art. 1611 ordena que para que la promesa sea válida deben concurrir los requisitos del art. 1502 (equivocadamente consigna el 1511). Como es obvio que la promesa, como todo acto jurídico, debe cumplir dichos requisitos, era redundante hacer mención, entonces encontramos razonable la eliminación de tales consideraciones.

El numeral 2o. del Proyecto equivale al 3o. de la norma -
vigante y se refiere a que se señale el plazo o condición
que indique la fecha de celebración del contrato. Es in
dispensable que esté determinado claramente el día preci
so, con cuyo advenimiento se entiende llegada, también, -
la oportunidad de cumplir el contrato. Pero tratándose -
de una condición, no nos parece fácil adivinar la fecha
precisa de celebración del contrato prometido, por eso, -
en este caso nos parece más apropiado decir época.

En el numeral 3o. del art. 460 del Proyecto, se dice que
la promesa debe contener todos los elementos esenciales -
del contrato, de manera que para perfeccionarlo, sólo fal-
ten las formalidades legales o la determinación de puntos
secundarios o accidentales. Esta expresión es, sin duda, -
confusa en cuanto que no se sabe si se refiere a perfeccio-
nar la promesa o el contrato prometido. Sería conveniente,
entonces, darle una redacción que elimine todo equívoco.

En cuanto a "los elementos esenciales del contrato", nos
parece inútil reclamarlos aquí, porque ya se sabe que son
propios para todo contrato. Debería advertirse, únicamen-
te, que el contrato prometido debe estar claramente deter-
minado, de tal forma que sólo falten las solemnidades ne-
cesarias para su perfeccionamiento. Es trascendental que
el contrato prometido se halle clara y específicamente es-
tablecido, porque la promesa de celebrar una cosa indeter-
minada, constituiría una promesa ineficaz.

- 8.4 Es lamentable que el art. 460 del Proyecto, no propicie -
las soluciones que la jurisprudencia y la doctrina están -
señalando para los casos en los cuáles la promesa se re-
fiere a un contrato que, de celebrarse, sería vicioso, su-
ceptible de rescisión o modificación por vicios ocultos o
redhibitorios.

CONCLUSIONES

La promesa de compraventa, tiene la virtud de vincular jurídicamente a los futuros comprador y vendedor, con el compromiso de formalizar el contrato propuesto. Tiene la ventaja de facilitar las transacciones inmobiliarias cuando, por cualquier motivo, no se puede o no se quiere perfeccionar de inmediato la compraventa.

La promesa de celebrar un contrato, no produce obligación sino cuando consta por escrito, se refiere a un contrato que ha de reunir los requisitos legales, fija plazo o condición para su perfeccionamiento y se determina de tal suerte que sólo falte para perfeccionarlo, la tradición de la cosa o las formalidades del caso.

El escrito donde se hace constar la promesa de compraventa de un inmueble, además de reunir los requisitos legales y señalar el plazo para el perfeccionamiento del contrato, debe especificar la ubicación del inmueble, sus linderos, el precio y la forma de pago. También es necesario anotar detalles propios de la compraventa, como son los antecedentes de la tradición (compra, permuta, prescripción, remate, sucesión, etc.) y la declaración del vendedor acerca de los gravámenes que puedan afectar el inmueble.

En la promesa, igualmente, debe determinarse la notaría, así como también la fecha y hora, para efectos de la celebración de la escritura correspondiente. Esto con el fin de eliminar equívocos sobre el particular entre las partes.

Es conveniente estipular una cláusula penal, para el caso de incumplimiento de la totalidad o de algunas de las obligaciones derivadas de la promesa de contrato, a cargo del

contratante incumplido y en favor de aquel que se hubiere allanado a cumplir las obligaciones que le conciernen. Se recomienda pactar como cláusula penal, una suma equivalente al doble del valor de la obligación principal y darle la efectividad de ejecución inmediata.

Además de la cláusula penal, pueden integrarse en la promesa de compraventa, otras estipulaciones accesorias de garantía, como son la solidaridad y las arras de contrato

Como contratos accesorios susceptibles de convenirse con el objeto de asegurar la celebración del contrato prometido, tenemos la fianza, la prenda y la hipoteca. Esta última también sirve para garantizar el pago del precio.

Es válido en la promesa de contrato, el pacto de cláusulas anticipatorias de las obligaciones propias de la compraventa prometida. Así, el prometiende vendedor puede convenir en anticipar la entrega del inmueble y el prometiende vendedor, convenir en anticipar el pago del precio.

Cuando se incumplen las cláusulas anticipatorias estipuladas, se considera incumplida la promesa, caso en el cual el contratante que ha permanecido fiel a sus obligaciones puede pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios, de acuerdo al art. 1546 del C.C. A dicha acción corresponde la excepción de "contrato no cumplido" o de "petición antes de tiempo", según el caso.

La falta de solemnidades de la promesa, origina la nulidad del contrato, pero es susceptible de remediarse mediante la ratificación expresa de las partes en el mismo

contrato, con el acopio de todas las solemnidades exigidas por el art. 1611 del C.C.

* * *

En la promesa de compraventa, como en todo contrato bilateral, va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, caso en el cuál el otro contratantes, como ya se dijo, podrá pedir la resolución del contrato con indemnización de perjuicios o el cumplimiento del contrato, también con indemnización de perjuicios.

El cumplimiento de la promesa es una obligación de hacer, que consiste en suscribir una escritura pública, que implica transferencia de bienes sujetos a registro. Mediante la vía ejecutiva, se puede prevenir al demandado, de que en caso de que no suscriba la escritura en el término de tres días, el juez procederá a hacerlo en su nombre, según disposición expresa que trae el Código de Procedimiento Civil. En este caso, el demandante puede acumular a esta pretensión de cumplimiento de la obligación, el pago de los perjuicios moratorios.

Para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo, será necesario, según la citada disposición, que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente el certificado sobre su propiedad actual.

El proceso ejecutivo termina con el otorgamiento de la escritura pública. No abarca la entrega del inmueble, pues para eso existe un proceso abreviado.

* * *

La promesa genera una obligación de hacer. Las obligaciones de la compraventa son, de dar, por parte del vendedor y la correlativa de pagar el precio, por parte del comprador. No obstante ser dos actos jurídicos distintos, la promesa y la compraventa, están ligados por un vínculo de causalidad.

Tanto la promesa como la compraventa, son actos bilaterales, onerosos y conmutativos, porque en ambos casos las obligaciones de las dos partes, son proporcionadas.

En caso de desequilibrio de las obligaciones recíprocas, la ley ordena que el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme. Respecto de la promesa, no cabe rescisión por ese mismo motivo. Pero, cuando se otorga una promesa de compraventa, en condiciones que desde ya acausan lesión enorme, ésta no es obligatoria, puesto que según el art. 89 de la ley 153 de 1887, sólo se produce obligación, cuando el contrato a que la promesa se refiera no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces.

En el lapso que corre desde la promesa hasta el perfeccionamiento del contrato prometido, puede variar considerablemente el valor comercial del inmueble prometido, hasta rebasar el límite de la lesión enorme. Esto, debido a la devaluación de la moneda o, a la valorización del inmueble prometido.

Ante la acción de la parte que se considera lesionada, en esta ocasión el vendedor, el demandado puede proponer una excepción que prospera, siempre que se demuestren plenamente sus elementos axiológicos, a saber: La existencia de la promesa válida, otorgada por escrito como lo prescribe la ley y las condiciones económicas pactadas en di-

cha promesa, que eran entonces equitativas o, al menos, - no alcanzaban a estructurar el vicio legal.

La anterior resolución adoptada por la Corte, se apoya en el postulado de la buena fe en la ejecución de los actos jurídicos, consagrado en el art. 1603 del C.C., ya que dada la índole del negocio y su prospectada duración, era - normalmente previsible la modificación económica.

* * *

Cerca de cumplirse el siglo de la vigencia de la Institución de la promesa de contratar, a pesar de sus grandes - vacíos, no puede negarse su eficacia.

Por razón del desarrollo, de la transformación de las condiciones socio-económicas del país, del auge de las transacciones inmobiliarias, el uso de este instrumento legal se ha vuelto indispensable. Será por eso que siga tan campante, así sea acompañado de su famoso error del numeral segundo y de la inocuidad de su penúltimo inciso.

Su oscuridad en muchos aspectos prácticos, es fuente de - contradictorias interpretaciones, que atestan las mesas - de los Tribunales. Se impone, entonces, una reforma que - armonice con las acertadas soluciones que han dado la Ju-risprudencia y la Doctrina, principalmente sobre promesas que hacen relación a contratos que, de celebrarse, queda-rían afectados de lesión enorme o de vicios redhibitorios.

Por todo lo expuesto, creo que ya están dadas las condi--ciones para que los legisladores ajusten la Institución - que crearon en el año de 1887, al ritmo del progreso.

F I N

BIBLIOGRAFIA

COMPRAVENTA Y PERMUTA EN DERECHO COLOMBIANO, Alvaro Pérez Vives

DE LA COMPRAVENTA Y DE LA PROMESA DE VENTA, Arturo Alessandri Rodríguez

LECCIONES DE DERECHO CIVIL-PARTE GENERAL, Hermanos Mazeaud

COMPENDIO DE DERECHO PROCESAL, Hernando Devis Echandía

DERECHO CIVIL TOMO III DE LAS OBLIGACIONES, Arturo Valencia Zea

PROYECTO DE CODIGO DE DERECHO PRIVADO, Arturo Valencia Zea

JURISPRUDENCIA, Derecho Colombiano

AN

~~29840~~ 57251

T

Jiménez Dorado, Ricardo.

D347.4

La promesa de compraven

J61

ta.

Ej.1

| | VENCE |
|---------------------------------|----------------|
| NOMBRE <i>Edgar Castillo M.</i> | <i>8251011</i> |
| Nº del Carnet | |
| NOMBRE <i>Antonio Hidalgo</i> | |
| Nº del Carnet <i>8151052</i> | |
| NOMBRE <i>JAVIER DELEGADO</i> | |
| Nº del Carnet <i>PA 169</i> | |
| NOMBRE | |
| Nº del Carnet | |
| NOMBRE | |
| Nº del Carnet | |
| NOMBRE | |
| Nº del Carnet | |
| NOMBRE | |
| Nº del Carnet | |
| NOMBRE | |
| Nº del Carnet | |
| NOMBRE | |
| Nº del Carnet | |

AN
T
D347.4
J61
Ej.1

57251
~~29840~~

~~298401~~