

## EL CONTRATO DE PROMESA

### ***I. Generalidades***

El contrato de promesa se encuentra regulado en el artículo 1554 del Código Civil. Doctrinariamente se le define como *“aquel por el cual las parte se obligan a celebrar un contrato determinado, en cierto plazo o en el evento de cierta condición”*, cumpliéndose con todos los requisitos que establece el mencionado artículo 1554.

De la definición anterior distinguimos dos contratos: a) un contrato definitivo, que es el que se celebra cumpliendo con la obligación “de hacer” originada en el contrato de promesa o contrato preparatorio, y b) el contrato preparatorio del cual nace esta obligación de hacer que consiste en suscribir, dentro de un plazo o en el cumplimiento de una condición, el contrato definitivo. De esta manera, el contrato definitivo es el objeto del contrato de promesa. Así, el contrato de promesa tiene por fundamento relevante generar una obligación de hacer, específicamente, una obligación de celebrar en el futuro, cierto o incierto, un acto jurídico, sea unilateral o bilateral. Si el contrato prometido es unilateral, la promesa también lo será.

### ***II. Características del contrato de promesa***

- Es un acuerdo de voluntades, en que nacen para ambas partes obligaciones recíprocas, sujetas a las normas legales contenidas en el Libro IV del Código Civil.
- La celebración del contrato prometido queda aplazada para el futuro y el contrato de promesa es sólo su antecedente, por lo que no puede existir en unión con el contrato prometido.
- La finalidad o destino de la promesa es celebrar otro contrato.
- El efecto único de la promesa es el surgimiento del derecho a exigir la celebración del contrato prometido y, en consecuencia, solamente da origen a una obligación de hacer.
- El contrato de promesa es siempre solemne, porque debe constar siempre por escrito.

El contrato de promesa, no obstante ser un contrato preparatorio, es un contrato principal -al igual que el contrato definitivo- ya que de conformidad al artículo 1442 del Código Civil, subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención. No es un contrato dependiente ni tampoco un contrato accesorio, por cuanto su existencia no está supeditada a la de otro contrato principal ni tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

El contrato de promesa siempre crea una obligación de hacer; en cambio el contrato prometido puede dar origen a una obligación de dar, hacer o no hacer. Como consecuencia de lo anterior, el contrato de promesa es siempre de naturaleza mueble (artículo 581 del Código Civil) aun cuando lo prometido sea la celebración de una compraventa de inmueble.

### ***III. Requisitos del contrato de promesa***

Además de los requisitos generales de todo acto jurídico, el contrato de promesa, para su validez, requiere cumplir con los requisitos de forma y de fondo que establece el artículo 1554.

La omisión de cualquiera de ellos acarrea la nulidad absoluta del contrato. Los requisitos son los siguientes:

- *1° Que la promesa conste por escrito.* Aun cuando el contrato prometido sea consensual, la promesa de contrato debe constar por escrito y es por ello que este contrato es siempre solemne. Basta un instrumento privado; no es necesario que conste en instrumento público, sin perjuicio de que se prometa la celebración de un contrato que para su validez deba otorgarse por escritura pública.
- *2° Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces.* La jurisprudencia, aclarando el sentido de esta norma, ha dicho que la ineficacia a que se refiere el artículo 1554 dice relación directa con los requisitos intrínsecos del contrato que se pretende celebrar y no con las formalidades a que debe someterse para que tenga pleno valor legal. Así, no sería eficaz el contrato prometido que tenga un objeto o causa ilícita; como aquel en que se promete una compraventa entre cónyuges no separados judicialmente.
- *3° Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato prometido.* Esta circunstancia se ha establecido para que los contratantes sepan cuándo deberá cumplirse el contrato prometido y no queden ligados contractualmente en forma indefinida. Este requisito viene a ratificar el carácter transitorio de la promesa; por ello, si falta el plazo o la condición, el contrato debe ser declarado nulo
- *4° Especificación del contrato prometido.* Respecto del alcance de este requisito, que sin duda es el que más discusión ha suscitado a nivel doctrinario y jurisprudencial. ¿Significa este requisito que el contrato de promesa debe contener todas y cada una de las cláusulas del contrato definitivo? Existen dos posiciones al respecto:

a) Se ha sostenido que es necesario que el contrato prometido esté prácticamente contenido en la promesa, ya que sólo así faltaría, para ser perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades del contrato prometido.

b) La doctrina contraria sostiene que el contrato prometido queda suficientemente especificado si sólo se señalan en la promesa sus elementos esenciales, que permitan distinguirlo de los otros contratos, pudiendo omitirse los elementos de la naturaleza, que la ley los presume, y los meramente accidentales, que se especifican por cláusulas especiales al tiempo de celebrarse el contrato prometido.

#### **IV. Efectos de la promesa**

El efecto propio del contrato es el nacimiento de una obligación de hacer. Lo normal será que las partes cumplan con esta obligación voluntariamente, en cuyo caso se extingue el contrato de promesa por el hecho de haberse cumplido y, en consecuencia, sólo pasa a tener vida propia el nuevo contrato.

Si las partes no cumplen voluntariamente con la obligación de hacer, se produce el efecto contemplado en el inciso final del artículo 1554, esto es, nace el derecho a exigir la ejecución forzada de esa obligación en los términos del artículo 1553.