

DULIO ARROYO CAMACHO

CIVIL CONTRACTS

VOLUME I

Second revised and updated edition

EDITORIAL MIZRACHI & PUJOL, S.A.
Panama, 1997

[...]

This is therefore the concept of promissory agreement such as conceived by the **classical theory** and which is of special interest for us since we consider that this is the concept which is followed by our Civil Code. In response thereto, we can define it as **an agreement whereby one or both of the participating parties promise to sign a specific future agreement which they are presently unable or unwilling to sign, after a certain period of time has passed or when the stipulated conditions and other legal requirements have been fulfilled.**

Based on the above definition, according to the classical theory, the characteristic elements of the promissory agreement are the following:

- a. This promise fundamentally creates the obligation to **enter into a specific future contract which is different from the promissory agreement.**

For some authors, this imposes upon the parties the duty to consent again, meaning to once again provide their consent; although for DEGENKOLB, the brilliant defender of the classic theory, the parties do not agree to **wanting to consent**, considering that they have already stated their intention to enter into the future contract, but rather only to **declare, i.e. to express their consent**. Therefore, he defines a promissory agreement as an "agreement which requires a person **to make a statement of will** which, together with the statement which is issued by the other party, shall make up the elements of the main contract which is intended".⁷

The foregoing distinction is important insofar as enforcement of the obligation is concerned, considering that, in the second case, according to such author, since this is a fungible obligation, the judge can replace the obligated party for compliance with its obligation, in case such party refuses to make such a statement; in turn, if it is deemed that the parties agree to **consent**, this becomes somewhat difficult, considering that, according to some authors, this would be a **highly personal** act and, therefore, a non-fungible obligation.

- b. Such obligation constitutes an obligation to **do something**.
- c. The promissory agreement may be unilateral or bilateral.
- d. The content of the promised or future contract must be specified. Article 2246 of the Civil Code of the Federal Department of Mexico requires this by establishing that, for the promise to be valid, it must "contain the **characteristic elements** of the ultimate contract".
- e. A period of time or condition, or both, must be stipulated, which establishes the timeframe to enter into the future contract. In this respect, the Civil Code of **Austria** (Article 996), which was one of the first ones to regulate the promise, establishes that such an agreement "is only binding for the parties **as long as the timeframe has been established within which it (the promised contract) must be entered into and its main clauses have been specified**".
- f. The parties resort to a promissory agreement, which is an **independent and different** agreement, because at such point in time, they are unable or unwilling to enter into the promised agreement.

[...]

7. Cited by CORDOBA GARCIA, Diego, *La promesa de contrato según la jurisprudencia del Tribunal Supremo* [The promissory agreement according to the jurisprudence of the Supreme Court], in Rev. de Der. Judicial, Madrid, 1961, No. 5, page 223.

[...] public, judgement or binding order, or another **authentic** document, expressly determined by the law for such purpose". This means that the public deed is required to be able to register the promise with the Register (Article 1756 of the Civil Code), a registration which furthermore presents a measure of publicity (Article 1753, Number 2).

In a judgement dated 8 July 1983, the Court held that the promissory agreement covering possessory rights regarding immovable goods, considering that such rights are movable by nature, according to Article 327 of the Civil Code, are not subject to the rules regarding such goods contained in Article 1221 of the Civil Code. In other words, it is not necessary that the aforementioned promise be documented in writing (it is consensual), nor need it be possible to register it with a Public Register. (In "5 years of jurisprudence", No. 237, page 138).

39. SUBJECT MATTER

The subject matter of the promissory agreement is the promised or main contract. As a result thereof and according to the general rules, such agreement must be legal, real or possible, and specific, or it must at least be possible to specify the same (Articles 1122 through 1124). The latter obligates the parties to determine, in the promise, the **content** of the promised contract, i.e. what is promised to be sold, and the **price** which must be paid for it, a requirement which is expressly contemplated in Item 1 of Article 1221. However, we will address this issue at the time of discussing the proper or special requirements of the promise in question.

40. CAUSE

Considering that no **special** rule exists regarding this matter, the general rules apply (Articles 1125 et seq.).

41. CAPACITY

The Code also does not contain any special rule. As a result, the general rules apply, according to which the parties need to have capacity to contract (Articles 1114 and 1141).

42. OWN OR SPECIAL REQUIREMENTS

According to Article 1221 of the Civil Code of Panama, these requirements are the following: a) **what is promised to be sold as well as the price which must be paid for it must be determined**, and b) **a period or condition must be stipulated which specifies the time when the purchase and sale agreement must be entered into**. The first requirement was taken by our legislator from the **Spanish** Civil Code (Article 1451); the second one is based on the **Colombian** Civil Code (Article 1611), repealed by the Law 153 of 1887. We must furthermore point out that the Austrian Civil Code (Article 936) was one of the first ones to demand these two requirements by establishing that "the promise of sale is only binding as long as the time of its performance and the conditions of the (promised) contract have been established". After these general observations, we will proceed to study these two requirements:

THE PROMISE OF PURCHASE AND SALE

43. WHAT IS SOLD AS WELL AS THE PRICE THAT MUST BE PAID FOR IT MUST BE DETERMINED

While what is sold and the price represents the **immediate** subject matter of the purchase and sale agreement (Article 1215 of the Civil Code of Panama), and, as a result thereof, the **mediate** subject of the promissory agreement, it is logical for the legislator to require that an agreement between the parties contain a stipulation in that regard, as set forth by the first item of Article 1221 of the Civil Code.

What is promised to be sold must be determined **individually**, provided that this is possible, considering that Article 1109 of the Civil Code of Panama requires its **specific** determination (see *Jurisprudencia Civil* [Civil Case Law], Panama, page 146, No. 269). However, for the law, it is sufficient for the object of the sale to be specifiable. Therefore, it may be only **generically described**. Regarding this particular issue, Article 2819 of the Civil Code of the State of Zacatecas (Mexico) establishes that "if whatever is sold is a **non-fungible chattel or movable good**, whatever is sold needs to be designated", and in the case of "**fungible goods**, it shall suffice that their kind and quantity be designated". Our Supreme Court, regarding the **promise of sale of a real-estate property**, decreed its nullity claiming lack of **determination**. In this respect, it stated the following:

"And expressly referring to the promise of purchase and sale agreement or promise of sale, the Court has established, in a ruling dated the fifteenth day of September of nineteen hundred and forty-two, that "**in the case of immovable goods, it is also indispensable to distinguish what is sold by the number, page, and volume of the Public Register, based on an accurate determination of its location, boundaries, and measures so as not to leave even the slightest doubt as to what constitutes the subject matter of the agreement**". The description of the real-estate property is necessary, especially within the scope of the promise of sale, and it is not sufficient to distinguish it based on the number of the property and the page of the Register, considering that, since this agreement is generally not subject to registration, when failing to specify the location and the description of the real-estate property, it may happen that such property is subdivided through subsequent partial sales without any knowledge of the presumed buyer and without any changes in the specified number or page, which would modify the conditions of the subject matter of the agreement, although the stipulated price would not change".⁶⁸

The Supreme Court of Justice of Colombia has ruled in the same manner⁶⁹.

68 See Sentence dated 31 July 1951, in *Registro Judicial* [Court Register] No. 18 of 1951, pages 200 et seq.; *Reg. Jud.* [Court Register] 1943, No. 10, pages 73 et seq.

69 See PEREZ VIVES, op. cit., page 35.

44. THE PARTIES MUST POINT OUT A PERIOD OR CONDITION WHICH SPECIFIES THE TIME WHEN THE PROMISED CONTRACT MUST BE ENTERED INTO.

The general rule is that contracts are pure or simple contracts; therefore, the fact that the legislator grants confers upon such modalities which, in general, constitute **accidental** elements of the contract status as **essential** elements of the same is an exceptional situation. Some codes regulating the promise in a general manner expressly establish this, like the one of **Austria**, whose Article 936 establishes that "**the timeframe for the performance of the future contract must be established**", as well as that of **Mexico** (Federal District), according to which, **for a promise to be valid**, it "must be limited to a certain time" (Article 2246), or those of **Chile** and Colombia, which inspired our legislator, as we have already mentioned on another occasion, to include the requirement established in this respect by Article 1221, etc.

A few comments in connection with this requirement are in order:

a) As pointed out, in this case, these modalities constitute essential elements of the promise of purchase and sale agreement **which the parties must necessarily stipulate or agree to when entering into it**. This has been covered by rulings.⁷⁰

Other legislations do not follow this system, i.e. they do not require that, when entering into the promise of purchase and sale agreement, the parties specify a period or a condition which establishes the time when the promised contract must be entered into. Therefore, they impose **supplementary** measures in the event that no such timeframe is specified. In some cases, such as according to Spanish, Italian, etc. laws, the **judge** is authorized to establish such timeframe; in other cases, like under the Peruvian Civil Code (Article 1396), this is specified by **the law** in a supplementary manner.

The fact that, according our Law, the **parties** must establish such timeframe is proven insofar as no rule exists which establishes such timeframe or which authorizes the judge to establish such timeframe in a supplementary manner, like in the case of the legislations mentioned above. If the parties are unable to stipulate [the term or condition] the promise is null and void, it cannot be effective, and therefore the judge cannot state it. This is also the criterion which prevails under Chilean and Colombian Law.⁷¹

b) Even where a timeframe and a condition can be stipulated, the law only requires that **one** of them be stipulated, always provided that, effectively, it complies with the requirement to establish the time when the promised contract must be entered into. For example, in the case of the condition, we believe - even though others may disagree - that the same must be **specific**, i.e. specify the timeframe, based on the reason just put forward above. However, we will return to address this issue below.

c) Please keep in mind that, for the legislator, it is not sufficient that the parties **stipulate** one of these **modalities**, but actually, the legislator requires something else for the promise to be **valid and produce legal effects**: the parties must **establish the timeframe for the signing** [...]

70 See Sentence by the Supreme Court dated 31 July 1951, in *Registro Judicial* [Court Register] 1961 - No. 18, pages 203 et seq.; Sentence by the same Court dated June 4, 1992, in *Registro Judicial* [Court Register] June, 1992, pages 21 and 22.

71 See ALESSANDRI RODRIGUEZ, op. cit., Volume II, page 1236; FUEYO LANERI, op. cit., page 148, and PEREZ VIVES, op. cit., page 37.

[...]

THE PURCHASE AND SALE AGREEMENT

64. CHARACTERISTICS OF THE AGREEMENT

In our Law, purchase and sale is an agreement which is **generally** consensual, a main agreement, **essentially** bilateral and for consideration, **generally** commutative, whose performance is instantaneous, subject to free discussion and merely obligatory.

65. GENERALLY CONSENSUAL

This is established by Article 1215, with which we are already familiar, and Article 1220, which establishes the following:

"The sale **shall be perfected** between the buyer and seller and shall be binding upon both as long as what is covered by the contract and as well as its price has been agreed upon, despite the fact that neither one of them has been delivered".

However, in certain cases, the purchase and sale is a solemn agreement, as we will see below.

66. MAIN AGREEMENT

This is a primary contract, because it may exist without the need for the existence of a prior primary obligation from which it derives.

67. ESSENTIALLY BILATERAL

Bilaterality is an **essential** characteristic of this agreement. A purchase and sale agreement requires that both parties, the seller and the buyer, are reciprocally obligated. This is established by Article 1215 of the Civil Code. As a result, it may never be unilateral. The bilateral character of the purchase and sale agreement allows the same to be subject to the **tacit rescissory condition** (Article 1009 of the Civil Code), and the **exception of breach of contract**, which is enshrined in the final paragraph of Article 985 of the Civil Code. This kind of agreement is characterized because it generates reciprocal or synallagmatic obligations, meaning that they contain a causal nexus between the two obligations as a result of which that and every one of them operates as a counterpart of the other. Therefore, there is a reciprocal interdependence between the obligations assumed by each and every one of the parties.

68. ESSENTIALLY FOR CONSIDERATION

Article 1215 establishes that this agreement must always be for consideration, i.e. that each and every party obligates itself for the benefit of the other and that both of them benefit reciprocally.

69. A GENERALLY COMMUTATIVE AGREEMENT.

This is the case because the performances by either one of the parties **are ultimately determined** at the time of perfecting the agreement and are more or less equivalent. However, in our Law, where **laesio enormis** has been eliminated, this equivalence permits a certain **disproportion**.

Commutative purchase-sale may be pure and simple or subject to modalities, like all contracts. The latter occurs in the so-called sale of "**something expected**", which is nothing else but the purchase and sale of a **future** thing subject to a **suspensive condition**. In this case, it is required that the condition must be met, meaning that the **thing must actually come into existence** for the duty to pay the price to arise for the buyer; in other words, **for the contract to become legally effective**. However, the issue is not undisputed. Therefore, for some such as DIEZ PICAZO (**System of [...]**)

Citas N^o 19
20
21

Pág - 12

DULIO ARROYO CAMACHO

CONTRATOS CIVILES

TOMO I

Segunda edición revisada y actualizada

EDITORIAL MIZRACHI & PUJOL, S.A.
Panamá, 1997

Este es, pues, el concepto del contrato de promesa tal cual fue concebido por la teoría clásica, y que tiene especial interés para nosotros ya que consideramos que es la que sigue nuestro C. civil. Ahora bien, en atención a él, podemos definirlo como el **convenio por el cual las partes que lo celebran se comprometen, una o ambas, a concurrir ellas mismas a la celebración de un contrato futuro determinado, que por el momento no quieren o no pueden celebrar, una vez haya transcurrido cierto plazo o cumplido la condición estipulada y los demás requisitos legales.**

De la anterior definición resulta que, conforme a la teoría clásica, los elementos característicos del contrato de promesa son los siguientes:

- a. Que en virtud de esta promesa se origina, fundamentalmente la obligación de **celebrar un contrato futuro determinado distinto del contrato de promesa.**

Para algunos autores ello impone a las partes la obligación de volver a **consentir**, o sea, de volver a prestar su consentimiento; mas para DEGENKOLB, brillante defensor de la teoría clásica, éstas no se obligan a un **querer**, a **consentir**, puesto que ya han manifestado su intención de celebrar el contrato futuro, sino tan solo a **declarar**, a hacer manifiesto dicho consentimiento. Por ello él lo define como un "Contrato que obliga a **emitir una declaración de voluntad** a una persona que, juntamente con la declaración que emita la otra parte, integrarán los elementos del contrato principal que se proyecta".⁷

La distinción anterior es importante para lo relativo a la ejecución forzada de la obligación, pues en el segundo caso, según dicho autor, como se trata de una obligación fungible el juez puede sustituir al obligado en el cumplimiento de su obligación, si éste se niega a hacer tal declaración; en cambio, si se considera que las partes se obligan a **consentir** ello resulta un tanto difícil, ya que según algunos autores se trataría de un acto **personalísimo** y, por tanto, de una obligación infungible.

- b. Que tal obligación constituye una obligación de **hacer**.
- c. Que el contrato de promesa puede ser unilateral o bilateral.
- ch. Que debe determinarse el contenido del contrato prometido o futuro. El art. 2246 del C.c. del Dpto. Federal de México así lo exige, al disponer que para que la promesa sea válida debe **"contener los elementos característicos del contrato definitivo"**.
- d. Debe señalarse un plazo o condición, o ambos, que fijen la época para la celebración del contrato futuro. A este respecto el C.C. de Austria (art. 996), que fue uno de los primeros en regular la promesa, establece que dicha convención **"no obliga a las partes sino cuando se ha fijado la época en que debe ser concluído (el contrato prometido) y sus cláusulas principales"**.
- e. Las partes acuden al contrato de promesa, que es un convenio **independiente y distinto**, porque en ese momento no pueden o no quieren celebrar el contrato prometido.

⁷ Cit. por CORDOBA GARCIA, Diego, La promesa de contrato según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en Rev. de Der. Judicial, Madrid, 1961, N° 5, p. 223.

DULIO ARROYO CAMACHO

pública, de sentencia o auto ejecutoriado o de otro documento auténtico, expresamente determinado por la ley para ese efecto". Es decir, que la escritura pública se exige a fin de poder realizar la inscripción de la promesa en el Registro (art. 1756 del C. c.), inscripción que viene a constituir, además, medida de publicidad (art. 1753, ord. 2o.).

En sentencia de 8 de julio de 1983 la Corte sostuvo que al contrato de promesa de venta de derechos posesorios relativos a bienes inmuebles, por tener tales derechos naturaleza mueble, conforme al artículo 327 del C.C., no le son aplicables las normas relativas a tales bienes que contiene el art. 1221 del c.c. O sea, que no es preciso que la referida promesa conste por escrito (es consensual), ni es inscribible en un Registro Público. (En " 5 años de jurisprudencia" No. 237, p. 138).

39. EL OBJETO.

El objeto del contrato de promesa lo constituye el contrato prometido o principal. Por tanto, y conforme a las reglas generales, es preciso que el mismo sea lícito, real o posible y determinado o al menos determinable (arts. 1122 a 1124). Esto último obliga a las partes a determinar en la promesa el contenido del contrato prometido, esto es, la cosa que se promete vender y el precio que se debe pagar por ella, exigencia que aparece expresamente contemplada en el inc. 1o. del art. 1221. Pero sobre esto volveremos cuando nos ocupemos de los requisitos propios o especiales de la promesa en estudio.

40. LA CAUSA.

Como no existe una disposición especial sobre la materia rigen las reglas generales (art. 1125 y ss.).

41. LA CAPACIDAD.

Tampoco trae el Código ninguna norma especial. De manera que es del caso aplicar las reglas generales, según las cuales a las partes les bastará la capacidad para contratar (arts. 1114 y 1141).

42. REQUISITOS PROPIOS O ESPECIALES.

De acuerdo con el artículo 1221 del C. C. P. estos requisitos son: a) debe determinarse la cosa que se promete vender y el precio que se pagará por ella; y, b) debe estipularse un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse la compraventa. El primer requisito lo tomó nuestro codificador del C C- español (art.- 1451); el segundo, del C. civil colombiano (art. 1611), subrogado por la Ley 153 de 1887. Debemos señalar, además, que fue el C. civil austríaco (art. 936) uno de los primeros en exigir estos dos requisitos al establecer que "la promesa de venta sólo es obligatoria cuando se ha fijado la época de su realización y las condiciones del contrato" (prometido) Luego de estas observaciones generales entraremos al estudio de estos dos requisitos:

43. DEBE EL F

Si la cosa pravena (art. promesa, resu respecto a ellos

La cosa qu ya que el artí Jurisprudenci que el objeto se genéricament Zacatecas (Méx es menester qu bastará que se una promesa d determinación.

"Y refiriér mesa de tiembre c inmueble cosa ve Público, linderos de lo que inmueble i baste distin como este la cabida i fraccionad presunto cc lo cual venc variar el pre

En igual sentido

68 V. Sent. de 31 de 1943, No. 10, pp. 7.
69 V. PEREZ VIVES

DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

43. DEBE DETERMINARSE LA COSA VENDIDA Y EL PRECIO QUE SE PAGARA POR ELLA.

Si la cosa vendida y el precio constituyen el objeto inmediato del contrato de compraventa (art. 1215 del C. C.P.), y, en consecuencia, el objeto mediato del contrato de promesa, resulta lógico que el legislador exija que en este último haya conformidad con respecto a ellos, tal cual lo dispone el artículo 1221 del C. civil en su inciso primero.

La cosa que se promete vender debe determinarse, si es posible, **individualmente**, ya que el artículo 1109 del C. C. P. exige una determinación **precisa** de ella (V. **Jurisprudencia civil**, Panamá, p. 146, No. 269). Sin embargo, a la ley le basta con que el objeto sea **determinable** (art. 1124). Por tanto, puede ser determinada tan sólo **genéricamente**. Sobre este particular el artículo 2819 del C. civil del Estado de Zacatecas (México) establece que "si la cosa vendida es raíz o mueble no fungible, es menester que se **designe la cosa vendida**". y si se trata "de **cosas fungibles** bastará que se designe el género y la cantidad". Nuestra Corte Suprema a propósito de una **promesa de venta** de un bien inmueble decretó su nulidad alegando su falta de **determinación**. Dijo a este respecto:

"Y refiriéndose expresamente al contrato de promesa de compra o promesa de venta, la Corte tiene establecido, en sentencia de quince de septiembre de mil novecientos cuarenta y dos, que **"cuando de bienes inmuebles se trata es también indispensable distinguir la cosa vendida por el número, folio y tomo del Registro Público, haciendo una determinación precisa de su cabida, linderos y medidas de suerte que no quepa la menor duda de lo que constituye el motivo del contrato"**. La descripción del inmueble es necesaria, especialmente en la promesa de venta sin que baste distinguirlo por el número de la finca y el folio del Registro, porque como este contrato generalmente no está sujeto a inscripción, si no se da la cabida y la descripción del inmueble puede suceder que éste sea fraccionado por ventas parciales posteriores sin conocimiento del presunto comprador y sin que cambie ni el número ni el folio expresados, lo cual vendría a alterar las condiciones de la cosa objeto del contrato sin variar el precio estipulado".⁶⁸

En igual sentido se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia de Colombia.⁶⁹

⁶⁸ V. Sent. de 31 de julio de 1951, en Registro Judicial N° 18 de 1951, p. 200 y ss; Reg. Jud. 1943, No. 10, pp. 73 y ss.

⁶⁹ V. PEREZ VIVES, ob. cit., p. 35.

44. LAS PARTES DEBEN SEÑALAR UN PLAZO O CONDICION QUE FIJE LA ÉPOCA PARA LA CELEBRACION DEL CONTRATO PROMETIDO

La regla general es que los contratos sean puros o simples; por tanto, se trata de una situación excepcional al elevar el legislador tales modalidades, que por lo general constituyen elementos **accidentales** del contrato, a elementos de la **esencia** del mismo. Algunos códigos que regulan la promesa de manera general así lo establecen expresamente, como el de **Austria**, que en el artículo 936 dice "que **debe fijarse la época para la realización del contrato futuro**", el de **México** (Distrito Federal) según el cual **para que la promesa sea válida "debe limitarse a cierto tiempo"** (art. 2246), los de **Chile** y **Colombia**, de los cuales los tomó nuestro legislador, como en otra ocasión indicamos, la exigencia que a este respecto establece el artículo 1221, etc.

Ahora bien, ciertas observaciones debemos formular con relación a este requisito:

a) Que, como señalamos, estas modalidades constituyen en este caso elementos de la **esencia** del contrato de promesa, **que las partes deben estipular o acordar necesariamente al celebrarlo**. Así se ha fallado. ⁷⁰

Otras legislaciones no siguen este sistema, es decir, no exigen que al celebrar el contrato de promesa **las partes** señalen un plazo o una condición que fije la época en que debe celebrarse el contrato prometido. Y por ello dictan medidas **supletorias** para el supuesto de que no lo hagan. En algunas, como la española, la italiana, etc., se autoriza al juez para que lo fije; en otras, como en el C.c. peruano (art. 1396), lo señala supletoriamente **la ley**.

Prueba de que en nuestro Derecho deben fijarlo **las partes** es que no existe ninguna disposición que lo establezca ni que autorice al juez para que lo señale supletoriamente, como ocurre en las legislaciones mencionadas. Si las partes no lo estipulan la promesa es **nula, no surte efectos** (art. 1221), y, por tanto, no puede el juez señalarlo. Es éste también el criterio que prevalece en el Derecho chileno y en el colombiano. ⁷¹

b) Que aun cuando puede estipularse un plazo y una condición, la ley sólo exige que se estipule **uno** de ellos, siempre eso sí, que cumpla el requisito de fijar la época en que debe celebrarse el contrato prometido. Por ejemplo, en el caso de la condición nosotros consideramos -aunque otros opinan lo contrario— que la misma debe ser **determinada**, esto es, sujeta a plazo, por la razón que acabamos de indicar. Pero sobre este punto volveremos más adelante.

c) Conviene tener presente que al legislador no le basta con que las partes **estipulen una de estas modalidades**, sino que exige algo más para que la promesa sea **válida y surta efectos legales: que ellas fijen la época para la celebración**

⁷⁰ V. Sent. de la Corte Suprema de 31 de julio de 1951, en Registro Judicial 1961- N 18 P. 203 y ss; Sent. del mismo Tribunal de 4 de junio de 1992, en Reg. Jud. junio, 1992, pp. 21 y 22.

⁷¹ V. ALESSANDRI RODRIGUEZ, ob. cit., t. II. p. 1236; FUEYO LANERI ob cit., p. 148 y PEREZ VIVES, ob. cit., p. 37.

del c
ch
"époc
tiemp
Pr
A.
la exiç
objeto
Breve
fijar la
a) l
aconte
ceder;
el plaz
En
nuestr
b)
es aqu
sulta d
sable p
La
que pu
res ale
c) l
pero si
gundo.
Pue
legislaç
pues er
principa
Veamos
inmueb
meses.
72 V.
73 V. l
promi
Supre
Jud.

Cita 15
pág. 10

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

64. CARACTERES DEL CONTRATO.

En nuestro Derecho la compraventa es un contrato **generalmente** consensual, principal, **esencialmente** bilateral y oneroso, **generalmente** conmutativo, de ejecución instantánea, de libre discusión y meramente obligatorio.

65. ES GENERALMENTE CONSENSUAL.

Así resulta de los artículos 1215, que ya conocemos, y 1220, que dice:

"La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor y será obligatoria para ambos, si se hubiere convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio aunque ni la una ni la otra se hayan entregado".

Sin embargo, en ciertos casos la compraventa es un contrato solemne, como después veremos.

66. ES UN CONTRATO PRINCIPAL.

Porque puede existir sin necesidad de que exista una obligación principal previa, a la cual acceda.

67. ES ESENCIALMENTE BILATERAL.

La bilateralidad es una característica **esencial** de este contrato. Para que haya compraventa, es preciso, que **ambas** partes, vendedor y comprador, se obliguen **recíprocamente**. Así lo establece el artículo 1215 del C.c. Jamás, pues, podrá tener carácter unilateral. El carácter bilateral del contrato de compraventa permite que opere en el mismo **la condición resolutoria tácita** (art. 1009 del C. C.), y **la excepción del contrato no cumplido**, que consagra el inciso final del artículo 985 del C. C. Dicho tipo de contrato se caracteriza porque genera obligaciones recíprocas o sinalagmáticas, o sea que en ellas existe un nexo causal entre las dos obligaciones de manera que cada una funciona como contrapartida de la otra. Existe, pues, una recíproca interdependencia entre las obligaciones a cargo de cada una de las partes.

68. ES ESENCIALMENTE ONEROSO.

Del artículo 1215 resulta que este contrato debe ser siempre oneroso, es decir, que es preciso que cada parte **se grave** en beneficio de la otra y que éstas **se beneficien recíprocamente**.

69. ES UN CONTRATO GENERALMENTE CONMUTATIVO.

Porque las prestaciones de las partes **quedan definitivamente determinadas** al momento de perfeccionarse el contrato y son más o menos equivalentes. Sin embargo, en nuestro Derecho, donde **la lesión enorme** ha sido suprimida, esta equivalencia admite cierta **desproporción**.

La compraventa **conmutativa** puede ser pura y simple o sujeta a modalidades, al igual que todos los contratos. Ocurre esto último en la llamada venta de "**cosa esperada**", que no es más que una compraventa de cosa futura sujeta a **condición suspensiva**. En tal caso es preciso que la condición se cumpla, esto es, que **la cosa llegue a existir realmente**, para que surja para el comprador la obligación de pagar el precio; en otras palabras, **para que el contrato tenga eficacia jurídica**. Sin embargo, el asunto no es pacífico. Así, para algunos como DIEZ PICAZO (**Sistema de**