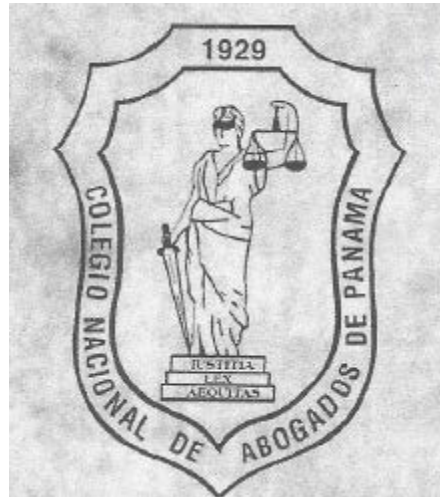


# CIVIL CONTRACTS

## Volume I



[NATIONAL BAR ASSOCIATION OF PANAMA]

COMMEMORATIVE EDITION OF THE CENTENNIAL OF THE  
ENACTMENT OF THE 1917 CIVIL CODE  
NATIONAL BAR ASSOCIATION OF PANAMA

DULIO ARROYO CAMACHO

### 9.3 Promise of a Solemn Agreement

Regarding the promise of a solemn agreement, there two positions in the writings of legal scholars: one which rejects it, and another one which admits it.

1. Thesis rejecting the promise of a solemn agreement. The authors who identify the promissory agreement with the promised contract maintain that, considering that solemnity is an essential requirement of the latter, in case the same is not fulfilled, *“the consent provided in such a manner is void”*. Permitting this type of promise *“would go against the purpose of the rules which impose the forms”*. According to ROCA SASTRE, *“the requirement of the solemn form essentially rejects the pre-contract”*. DECASTRO, in turn, maintains that *“what is being discussed is the possibility of a non-formal pre-contract for a formal agreement”*, considering that the possibility of a formal pre-contract for a formal agreement has never been denied<sup>50</sup>.
2. Thesis admitting the promise of a solemn agreement. The authors and lawyers who distinguish the promise from the promised agreement generally accept this type of promise, considering that, in this case, an element exists, solemnity, which the law requires for the ultimate contract and not for the promissory agreement. This happens to be the case in our Law insofar as the promise of mortgage is concerned, which is consensual (Article 1553), whereas the mortgage agreement is solemn (Articles 1109, 1130, and 1331, Number 1). In other cases, while the promise is solemn, the law does not require the same solemnity which it requires for the promised contract. Furthermore, there are laws, such as the Civil Code of Italy (Article 1351), the Swiss Code of Obligations (Article 22), that of Uruguay, insofar as the promise of sale of real property is concerned (Article 1625), etc., which admit the validity and autonomy of the promise despite the fact that they require that the promise must comply with the same solemnity which the law requires for the promised contract.

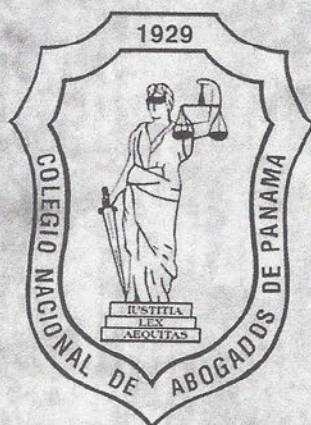
[...]





# CONTRATOS CIVILES

## TOMO I



EDICIÓN CONMEMORATIVA  
DEL CENTENARIO DE LA APROBACIÓN  
DEL CÓDIGO CIVIL DE 1917  
COLEGIO NACIONAL DE ABOGADOS DE PANAMÁ

DULIO ARROYO CAMACHO



### 9.3. Promesa de contrato solemne

Sobre la misma existen dos posiciones en la doctrina: la que la rechaza y la que la admite.

1. Tesis que la rechaza. Los autores que identifican el contrato de promesa con el contrato prometido, sostienen que, por constituir la solemnidad un requisito de la esencia de este último, si la misma no se cumple «es nulo el consentimiento así emitido». Que de permitirse este tipo de promesa «se iría contra la finalidad de las normas que imponen las formas». Según ROCA SASTRE, «el requisito de la forma solemne repugna esencialmente al precontrato». DE CASTRO, en cambio, sostiene que «lo que se discute es la posibilidad de un precontrato no formal para un contrato formal», ya que la posibilidad de un precontrato formal para un contrato formal nunca se ha negado<sup>50</sup>.
2. Tesis que la admite. Los autores y juristas que diferencian la promesa del contrato prometido, aceptan, por lo general, este tipo de promesa, pues consideran que en este caso existe un elemento, la solemnidad, que la ley exige para el contrato definitivo y no para el contrato de promesa. Así ocurre en nuestro Derecho con la promesa de hipoteca, que es consensual (art 1553) mientras que el contrato de hipoteca es solemne (arts. 1109, 1130 y 1331, ord. 1º). En otros casos si bien la promesa es solemne, la ley no exige la misma solemnidad que requiere para el contrato prometido. Es más, existen legislaciones, como el C. C. de Italia (art. 1351), el Suizo de las Obligaciones (art. 22), el de Uruguay, a propósito de la promesa de venta de inmuebles (art. 1625), etc., que admiten la validez y autonomía de la promesa a pesar de que exigen que ésta cumpla la misma solemnidad que la ley prescribe para el contrato prometido.

En Chile y Colombia, al igual que en Uruguay, el Código Civil expresamente acepta la promesa de contrato solemne. En nuestro Derecho no hay duda de que también se admite. En efecto, el Artículo 1221 del Código Civil regula la promesa de venta de bienes inmuebles y de derechos hereditarios (y estas ventas son solemnes, pues deben constar por escritura pública, art. 1220), como un contrato distinto del contrato prometido, ya que si bien les da el carácter de contratos solemnes, la solemnidad se limita a que consten por escrito (artículo 1221). También en el artículo 1553 el Código regula la promesa de

<sup>50</sup> Ob. cit., p. 1172.