



# Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

Xalapa de Enríquez, Ver., 03 de junio de 2019

BOLETIN No. 75/19

## CONSEJO DIRECTIVO

Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy  
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia  
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro  
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano  
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez  
TESORERA

Erik Madrazo Lara  
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez  
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo  
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange  
VOCAL ACADÉMICO

### DISTINCIÓN DENTRE EL CONTRATO DE PROMESA Y EL CONTRATO

DEFINITIVO.- Al respecto, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, opina lo siguiente: *“Es importante destacar algunas diferencias que puedan existir entre ambos contratos. Como lo expresé anteriormente, corrientes doctrinales como la francesa, no distinguen el contrato definitivo del de promesa y legislaciones como la española, no regulan el contrato de promesa.*

*A continuación analizo los principales aspectos de distinción.*

*a) En cuanto a su objeto, la promesa de contratar siempre engendra obligaciones de hacer, nunca de dar o no hacer, consistentes en la celebración de un contrato futuro. El contrato definitivo, crea o transmite obligaciones de dar, hacer o no hacer.*

*b) Por lo que se refiere a las obligaciones que nacen, el contrato de promesa puede ser bilateral o unilateral, según se obliguen una o ambas partes a celebrar el contrato definitivo. Por su parte el contrato definitivo, puede ser que necesariamente sea bilateral, como por ejemplo la compraventa, la permuta, el arrendamiento, etcétera.*

*c) En cuanto a la forma, en el contrato de promesa la voluntad debe ser expresada por escrito. En el definitivo puede ser en escritura pública, como en la transmisión y gravamen de derechos reales sobre inmuebles, o bien verbal, como en la donación de menos de doscientos pesos.*

*d) En el contrato de promesa, nunca se transmite la propiedad. En el definitivo, como en el caso de la compraventa, permuta o donación, la propiedad se transmite por mero efecto del contrato. Por otro lado, el contrato de promesa no se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de que no crea, modifica, transmite ni extingue derechos reales o gravámenes sobre inmuebles. El definitivo debe ser inscrito cuando afecta dichos derechos reales o gravámenes.*

*Para los efectos del Registro Público de la Propiedad, estimo conveniente distinguir entre la promesa de contrato de compraventa y la compraventa misma, ya que en la práctica se presta a confusiones. Así tenemos que en la promesa no hay transmisión de propiedad ni obligación de entregar la cosa ni pagar el precio, sino únicamente el deber de celebrar la compraventa. No importa que las partes estén de acuerdo en todos los elementos esenciales del contrato. De tal forma que la fase ejecutoria del contrato de promesa se circunscribe a un nuevo querer, dirigido a la celebración de la compraventa y en ésta, la ejecución se caracteriza por la realización de las obligaciones.”*

<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/101/est/est6.pdf>