

EL CONTRATO DE PROMESA, CONTRATO DE PERMUTA Y CONTRATO DE TRANSACCIÓN

Contrato de Promesa

El contrato de promesa es un contrato por el cual un contratante o ambos se obligan por escrito a celebrar un contrato futuro dentro de un plazo y con los elementos de contrato definitivo, la promesa de contrato solo da origen a las obligaciones de hacer, la promesa de contratar no equivale al contrato definitivo.

La promesa es el contrato preparatorio en el cual puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.

Elementos

Además de contener los elementos esenciales y de validez deberá contener estos elementos específicos:

- Deberá ser escrito.
- Expresar los elementos esenciales específicos o característicos del contrato cuya celebración se promete, precisando las bases fundamentales sobre las que deben desarrollarse sus cláusulas principales.
- Determinar el plazo en que habrá de otorgarse el contrato definitivo.

Partes

Promitente: es la persona que se obliga a celebrar el contrato futuro.

Promisario: es el beneficiario.

Terminación

Existen varias formas de terminar el contrato de promesa.

Puede terminar al momento que se cumpla el mismo, por la celebración del contrato definitivo, por convenio, o inclusive por el agotamiento natural de la cosa materia del contrato.

Contrato de Permuta

El contrato de permuta es un contrato por el cual cada una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de un bien a cambio del dominio de otro, si uno de los contratantes ha recibido el bien y acredita que no era propio del que se le dio, no será obligado a entregar el que le ofreció en cambio y cumple con devolver el que recibió.

Partes

Permutantes: ya que ambos ocupan la misma posición; entregan un bien de su propiedad y reciben otro bien, propiedad de la otra parte.

Terminación

El contrato termina por lo siguiente:

- Existen vicios ocultos.
- Si una de las partes no entrega la cosa acordada en el plazo señalado.
- Si una de las partes entrega una cosa diferente a la pactada.
- Si hay mutuo acuerdo por las partes.

Contrato de Transacción

El contrato de transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura.

Forma

- Debe ser por escrito.
- Si el objeto es evitar controversias futuras, las partes ratificarán el contenido del contrato y sus firmas ante Notario Público.
- Si se refiere a bienes inmuebles con un monto mayor de trescientas sesenta y cinco unidades de medida se hará constar en escritura pública.

- Cuando la transacción termina una controversia judicial, el escrito en que se haga constar se ratificará ante el juez o tribunal que conozca la controversia, quienes se cerciorarán de la identidad y capacidad de las partes.
- Las transacciones deben interpretarse estrictamente y sus cláusulas son indivisibles, a menos que otra cosa convengan las partes.

Objeto de la transacción:

La transacción puede tener por objeto;

I. Crear, transmitir, modificar o extinguir derechos respecto de ambas partes o de una de ellas, siempre y cuando guarden alguna relación con los derechos disputados o inciertos.

II. Declarar o reconocer los derechos que son objeto de las diferencias sobre las que la transacción recae.

III. Establecer certidumbre en cuanto a derechos dudosos o inciertos, determinando en su caso sus alcances y efectos.

Terminación

La nulidad de la transacción hecha en ejecución de un título nulo: la transacción puede ser anulada si se la hizo en ejecución de un título nulo, a menos que las partes hayan tratado expresamente sobre nulidad.

La transacción fundada en documentos falsos: la transacción fundada en documentos que después se reconocen como falsos, es completamente nula.

Referencias:

Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza. (2021, agosto). Leyes Estatales Vigentes.

https://www.congresocoahuila.gob.mx/transparencia/03/Leyes_Coahuila/coa02.pdf

García, R. T. (2008). Los contratos civiles y sus generalidades.