

DARIO PRECIADO AGUDELO

EPITOME DE
RESOLUCIONES JUDICIALES
Y JURISPRUDENCIA

LIBRO PRIMERO



EL CONTRATO
DE PROMESA

MEDELLIN, 1984

INDICE TEMATICO

Resoluciones judiciales (página 13)
 Purisprudencia (página 71)
 Suplemento (página 143)

NOMBRES NUMERO

— A —

- Arras: Confirmatorias y penitenciales en la promesa R - 8
- Arras: En la promesa de compraventa: definición; clasificación J - 7
- Arras: En el contrato de compraventa. Origen del pacto de arras. Arras penitenciales y confirmatorias. Arras confirmatorias penales. Código civil, artículos 1859 y 1861. Perjuicio, cláusula penal y pacto de arras J - 9
- Arras: En la promesa de contrato. Arras confirmatorias, penales y de retractación J - 10
- A sabiendas: Sentido de esta expresión J - 11

— C —

- Compraventa: El contrato de compraventa. La ejecución forzosa contra herederos S - 7
- Condición de la promesa a que se apruebe y efectúe un préstamo. Condición fallida R - 8
- Condición suspensiva en la promesa. Condición fallida R - 9
- Condición: Sus clases. Promesa condicionada a: "una vez se ventile el traspaso de los papeles o documentos" J - 4
- Condición: Falta de plazo cuando la promesa se condiciona a un préstamo. Sentido de la expresión: "plazo o condición". Condición fallida S - 1
- Condición: Qué se entiende por condición; qué por plazo. Las partes deben fijar el tiempo dentro del cual se cumpla la condición. Término o condición en el Código de Comercio. Tiempo de condición y funcionamiento son elementos de la determinación del contrato, que es el objeto de la promesa S - 3
- Condición que fije la época de la celebración del contrato prometido. Certidumbre del plazo. Condición fallida. Condición potestativa, ilícita o de mero derecho S - 6

Congruencia, consonancia o armonía entre lo pedido y lo fallado. Mínima petita	J - 10
Contrato de promesa de venta: Requisitos. Resolución de la promesa; prestaciones mutuas. Objeto. Orden de ejecución de obligaciones	R - 1
Contrato de promesa: Es precontrato o contrato preparatorio. Sólo lleva a la obligación de hacer la escritura. Se puede pedir la resolución. Condición mixta de la promesa por préstamos que realice una Corporación	R - 8
Contrato de promesa: Es ley para las partes contratantes	R - 7
Contrato de promesa: Simultaneidad de obligaciones. Condicionamiento a la aprobación de un crédito; pasos que se dan en éste	R - 9
Contrato de promesa es transitorio y provisional	R - 9
Contrato de promesa: Requisitos. Reciprocidad de obligaciones. Sólo lleva al otorgamiento de la escritura. Promesa exige convenir todos los elementos del contrato futuro. Determinación del objeto prometido. Ineficacia y nulidad por falta de llenar requisitos legales. Hay que precisar Notaría so pena de nulidad. Determinación de inmuebles. Si la promesa es de venta, hay que determinar los elementos de la promesa. Pagos de hipotecas y levantamiento de patrimonio familiar previos. Requisitos generales de eficacia y validez de la promesa. Buena fe que debe regirla	R - 10
Contrato de promesa. Fijación de Notaría	R - 11
Contrato de promesa: Requisitos legales. Sentido de la expresión: "dentro del plazo"	R - 12
Contrato de promesa: Requisitos legales. Precisión del término y la condición. Fijación de la Notaría. Determinación de la cosa prometida y del precio	R - 13
Contrato de promesa: Requisitos y nulidad por falta de alguno de ellos	R - 7
Contrato de promesa de venta: Sólo genera obligación de celebrarla	R - 14
Contrato de promesa: Requisitos. Finalidad económica. Caracteres. Carácter provisional y transitorio de la promesa. Obligación propia de la promesa. Plazo o condición. Determinación del contrato prometido. Determinación del inmueble y del precio. Promesa de permuta	J - 1
Contrato de promesa de compraventa de inmuebles. Nulidad por falta de determinación de la Notaría (tesis varias), y del cómo y el cuánto debe pagarse el saldo del precio. Objeto y causa de la promesa y del contrato prometido. Determinación del contrato prometido	J - 2
Contrato de promesa de permuta: Falta de señalar linderos y fecha de la escritura prometida. Determinación del contrato prometido. Falta de eficacia jurídica	J - 3
Contrato promesa: Asegura la celebración del contrato futuro. Carác-	

ter transitorio de la promesa. Es contrato preparatorio. Certidumbre sobre la época de celebración	J - 4
Contrato de promesa de compraventa: Condición resolutoria de la promesa. Restitución de frutos	J - 7
Contrato de promesa: Obligación dimanada de la promesa	J - 8
Contrato de promesa de compraventa: Principio de simultaneidad de obligaciones. Orden de satisfacción de ellas. Entrega de la cosa y suscripción de la escritura	J - 9
Contrato de promesa: Orden en que deben cumplirse las obligaciones contraídas	J - 10
Contrato de promesa de compraventa. De ella nace la obligación de hacer. Pacto de preferencia. Promesa es contrato solemne	J - 12
Contrato de promesa mercantil: Es consensual. Se debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida	J - 12
Contrato de promesa de promesa	J - 12
Contrato de promesa de venta. Condiciones de eficacia de la promesa. Promesa no produce obligación alguna: sentido de esta expresión en el artículo 1611 del código civil. Si falta algún requisito de la promesa, ésta es ineficaz. Promesa es contrato provisional y transitorio	S - 1
Contrato de promesa de compraventa. Antes no producía obligación alguna; ahora es fuente jurídica de obligaciones. Promesa es solemne. Requisitos son concurrentes. Su objeto es el contrato prometido, el cual debe determinarse	S - 2
Contrato de promesa: Tiempo de condición y funcionamiento son elementos de la determinación del contrato, que es el objeto de la promesa. En la promesa debe constar el título de adquisición, o la advertencia de que se carece de título	S - 3
Contrato de promesa: Condiciones de la promesa, artículo 1611 del código civil. Requisitos de la promesa para la eficacia, validez o existencia, según tesis	S - 6
Contrato de promesa de venta: La obligación de hacer originada en el contrato de promesa de venta de un inmueble y su cumplimiento por los herederos del prometiende vendedor. El contrato de compraventa. La ejecución forzada	S - 7
Contrato de promesa en materia mercantil. Comentarios a una reciente doctrina de la Corte. Promesa de compraventa de un bien inmueble. Contrato de promesa en general	S - 8
Contrato de promesa: Debe constar por escrito ad substantiam actus y ad probationem	S - 5
Culpa: Se presume a cargo del deudor incumplido	R - 1

— CH —

Cheque: Libera la obligación de pago, como medio de pago que es R - 5

— D —

Determinación del contrato prometido. Venta de cosa determinable. Cómo ha de ser la identidad de un predio. Determinación del Distrito de ubicación. Determinación de la fecha	R - 7
Determinación del objeto prometido. Determinación de inmuebles	R - 10
Determinación de la cosa prometida, del término y condición, la Notaría, del precio acordado	R - 13
Determinación del contrato prometido. Determinación del inmueble y del precio	J - 1
Determinación de la Notaría, y del cómo y el cuándo debe pagarse el saldo precio. Determinación del contrato prometido	J - 2
Determinación de linderos y fecha de la escritura prometida. Determinación del contrato prometido	J - 3
Determinación de la Notaría: A falta de fijación de la Notaría se acude al domicilio del deudor	J - 6
Determinación del contrato prometido. Determinación de linderos, Notaría y hora de concurrencia a ésta para firmar escritura	S - 2
Documento privado auténtico: Certeza sobre las personas que lo firman	R - 2
Documento: Su reproducción debe autenticarse	R - 2

— E —

Ejecución de las obligaciones, orden de ejecución	R - 1
Ejecución con la promesa: El título debe tener claridad y exigibilidad. Hay que comprobar cumplimiento previo. Requerimiento para el pago de la pena. Allanamiento a cumplir. Apariencia del título ejecutivo. Documentos deben aportarse originales	R - 6
Ejecución con la promesa: Requisitos	R - 12
Ejecución contra los herederos del promitente vendedor. por obligación de hacer originada en la promesa de venta	S - 7
Escritura pública para la compraventa, no así para la promesa	R - 2
Excepción de contrato no cumplido	J - 9

— F —

Fallo: Incongruencia del fallo	J - 8
Fe: Buena fe produce efectos jurídicos	R - 10
Fe: Buena fe en la ejecución de los actos jurídicos	J - 5

— H —

Herederos: Cumplimiento por los herederos de la obligación de hacer	
---	--

originada en el contrato de promesa de venta de un inmueble. Ejecución forzosa S - 7

— I —

Incongruencia del fallo J - 8

Ineficacia de la promesa cuando falta algún requisito de ella S - 1

— L —

Lesión: Como daño o detrimento que sufre una persona. Historia de esta institución. Lesión en las legislaciones francesa y colombiana. Lesión en la compraventa. La promesa de contrato no es rescindible por lesión enorme; pero si el contrato prometido sí lo fuere, la promesa sería nula por referirse a un contrato ineficaz. Lesión en la promesa de contrato. Posiciones antagónicas de los civilistas. Solución intermedia de la Corte. Variación de las condiciones económicas ocurridas desde la celebración de la promesa hasta la celebración del contrato prometido J - 5

Letra de cambio: Otorgada como novación de obligación R - 5

Leyes imperativas: Es obligación de los falladores aplicarlas J - 6

— M —

Moneda: El proceso de depreciación de la moneda y sus consecuencias. La devolución del dinero anticipado debe hacerse con el consiguiente ajuste, que comprende la desvalorización de la moneda, para lo cual debe tenerse en cuenta el índice anual del costo de la vida J - 11

Mora del deudor: Cuándo ocurre R - 3

Mora del deudor: Casos de ocurrencia. Mora automática R - 4

Mora del deudor. Principio de simultaneidad de obligaciones. Orden de satisfacción de ellas J - 9

Multa: Es una consecuencia del incumplimiento R - 3

— N —

Notaría: A falta de fijación de Notaría se acude al domicilio del deudor J - 6

Nulidad de la promesa por no fijarse Notaría, ni fecha exacta de otorgamiento de la escritura R - 14

Nulidad: No hay nulidad sin texto J - 2

Nulidad de la promesa por falta de algún requisito R - 7

Nulidad y sus efectos de restitución. Nulidad y resolución se excluyen. Falta de eficacia jurídica J - 3

Nulidad: Consecuencia de la nulidad contractual. Obligación restitutoria de frutos J - 4

Nulidad absoluta debe ser declarada por el juez de oficio. Requisitos

de la nulidad. La nulidad, la restitución y la reivindicación. Restituciones mutuas	J - 6
Nulidad y sus efectos retroactivos. Objeto y causa ilícitos "a sabiendas"	J - 11
Nulidades: Ratificación tácita de las nulidades sustanciales. Efectos retroactivos de la nulidad declarada. Nulidad absoluta y relativa. Ratificación expresa y tácita de la nulidad relativa. Efectos de la nulidad declarada. Restituciones recíprocas de las partes	J - 8

— P —

Pena: Incompatibilidad con la indemnización de perjuicios	R - 1
Pena: Estipulación de la pena, ventajas	R - 11
Penal: Cláusula penal, perjuicio y pacto de arras	J - 9
Perjuicios: Se presumen cuando hay infracción de contrato	R - 3
Perjuicios: Para su reparación se exige que sean directos y ciertos. No caben daños morales en relaciones contractuales	R - 7
Perjuicios: Para demandarlos se requiere constitución en mora	R - 12
Perjuicios: Indemnización de perjuicios, la prueba de éstos. Perjuicio, cláusula penal y pacto de arras	J - 9
Perjuicios: Indemnización en la resolución de la promesa	J - 10
Perjuicios: Resolución e indemnización de perjuicios; requisitos	S - 1
Permuta y permutación: Contrato de promesa. Es contrato solemne. Plazo de traspaso de fincas, Permuta y promesa de permuta son cosas diferentes. Promesa asegura la celebración del contrato futuro	J - 4
Plazo o condición: Si no se fija hay nulidad de la promesa	R - 2
Plazo: Ultimo día que cae feriado	R - 11
Plazo de promesa: Debe fijarse con claridad	R - 12
Plazo: Definición. Plazo convencional, expreso y tácito	J - 4
Plazo: Falta de plazo cuando la promesa se condiciona a un préstamo. Sentido de la expresión "plazo condicional". Condición fallida	S - 1
Plazo: Qué se entiende por plazo; qué por condición. Las partes deben fijar el tiempo dentro del cual se cumpla la condición. Término o condición en el Código de Comercio. Tiempo de condición y funcionamiento son elementos de la determinación del contrato, que es el objeto de la promesa	S - 3
Plazo: Certidumbre del plazo. Condición que fije la época de la celebración del contrato. Certidumbre del plazo. Condición fallida. Condición potestativa, ilícita o de mero derecho	S - 6
Poseción que genera la promesa. Actos posesorios; entrega material, pago del precio, arriendo, colocación de mejoras	R - 14
Poseción: La entrega anticipada en la promesa confiere tenencia o posesión	J - 6

Posesión: El promitente comprador que recibe el objeto entra en posesión del mismo; no es mero tenedor	S - 4
Prestaciones mutuas en posesión de buena y mala fe. Obligación restitutoria de frutos es consecuencia de la nulidad contractual	J - 4
Prestaciones mutuas, resultantes de la retrotracción de cosas, cuando faltan requisitos de la promesa	S - 2
Prueba sumaria: Cuándo ocurre	R - 2
Prueba de la promesa la constituye el escrito, que no puede suplirse con un principio de prueba por escrito y menos con la confesión o declaración de parte. Apreciación de la prueba mediante la persuasión racional. El escrito como solemnidad esencial y para efectos únicamente probatorios	S - 5

— R —

Reivindicación, restitución y nulidad	J - 6
Resolución de la promesa. Prestaciones mutuas	R - 1
Resolución de la promesa: Condición resolutoria tácita. La resolución en el Derecho Romano. El derecho actual de resolución. Requisitos. Tiene fundamento en la reciprocidad de obligaciones. Requiere la mora	R - 3
Resolución de la promesa: Condición resolutoria tácita. Fundamento en la reciprocidad de obligaciones. Presupuestos idispensables. Se debe demostrar cumplimiento. Mora del deudor. En el juicio se deben decidir la restitución y las prestaciones mutuas. Compensación. Indemnización de perjuicios y cláusula penal	R - 4
Resolución de la promesa: Pago de la pena e indemnización de perjuicios. Para que el demandado esté en mora se requiere que el demandante cumpla. Allanamiento a cumplir. Cheque recibido como pago del precio	R - 5
Resolución de la promesa: Condición resolutoria tácita. Principio de normatividad de los actos jurídicos. Condiciones de la resolución. Allanamiento al cumplimiento. Entrega no es obligación de la promesa. Cumplimiento simultáneo de obligaciones. Indemnización de perjuicios. Prestaciones mutuas	R - 7
Resolución de la promesa por incumplimiento. Sobre una promesa nula no puede haber resolución. Allanamiento a cumplir. Contrato es ley para las partes. Debe realizarse de buena fe. Retrotracción de cosas. Restitución de frutos	R - 8
Resolución o cumplimiento de la promesa: Condicionamiento al otorgamiento de un crédito. Pasos que se dan en los préstamos. Debe nacer el contrato preparatorio para pedirse la resolución	R - 9
Resolución de la promesa: Exige que ésta sea eficaz y válida. Requisitos generales de validez y eficacia de la promesa. Prestaciones mutuas	R - 10
Resolución de la promesa: Excusas de incumplimiento. Entrega anticipada de lo prometido. Ultimo día de plazo que cae feriado. Al que	

cumple hay que cumplirle. Lealtad de los contratantes. Restitución de cosas. Estipulación de la pena. Compensación de prestaciones	R - 11
Resolución y nulidad se excluyen	J - 3
Resolución de la promesa: La venta o permuta realizada en cumplimiento de una promesa de contrato. Puede ser rescindible por las circunstancias coetáneas a la celebración de la promesa, pero no por las existentes en el momento de la venta o permuta	J - 5
Resolución de la promesa de compraventa. Condición resolutoria de la promesa. Restitución de frutos cuando la resolución del contrato se decreta por no pago del precio	J - 7
Resolución de la promesa con indemnización de perjuicios	J - 10
Resolución de la promesa de venta: Requisitos. Resolución e indemnización de perjuicios: requisitos. En la resolución se vuelve al estado precontractual. Restituciones mutuas	S - 1
Resolución de la promesa por falta de algún requisito legal. Retrotracción de cosas, con las consiguientes prestaciones mutuas	S - 2
Resolución de la promesa: Condiciones de la acción resolutoria. Requisitos de la indemnización de perjuicios que se acumula a la resolución. Existencia del contrato válido es presupuesto de la acción resolutoria. Decretada la resolución las cosas deben volver al estado precontractual	S - 6
Resolutoria: Acción resolutoria. Sus condiciones esenciales. Mora del deudor. Simultaneidad de obligaciones. Orden de satisfacción de ellas	J - 9
Restituciones recíprocas de las partes por nulidad	J - 8
Restituciones mutuas en caso de nulidad	J - 6
— S —	
Sábado: No es día feriado	R - 3
— T —	
Tenencia: La entrega anticipada en la promesa confiere tenencia o posesión	J - 6
Tenencia: Promitente comprador que recibe el objeto entra en posesión del mismo; no es mero tenedor	S - 4
Testimonios: No valen cuando reproducen el contenido de las preguntas	R - 8
— V —	
Venta de cosa ajena: su valor	R - 1
Venta de cosa ajena vale	S - 3