

DONADO POR
Alejandro Martínez Cabelero

EL CONTRATO DE PROMESA

**LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE
BIENES INMUEBLES**

TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES

SECCIÓN 1: UBICACIÓN NORMATIVA Y NATURALEZA JURÍDICA	1
1. PLANTEAMIENTO	1
2. UBICACIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA SEGÚN LA DOCTRINA UNIVERSAL ...	1
2.1. Tesis negativa	2
2.2. Tesis positiva	2
3. UBICACIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA EN EL DERECHO COLOMBIANO	3
SECCIÓN 2: UTILIDAD PRACTICA	6
4. UTILIDAD PROPIA Y UTILIDAD COMPLEMENTARIA	6
SECCIÓN 3: EVOLUCIÓN HISTÓRICA	8
5. PLANTEAMIENTO	8
6. EN EL DERECHO ROMANO	8
7. EN ESPAÑA	9
7.1. Las siete partidas	9
7.2. La novísima recopilación	10
8. EN FRANCIA	10
9. EN CHILE	10
9.1. Primera Etapa: (Proyectos de 1842 y 1847)	11
9.2. Segunda Etapa: (Proyecto de 1853)	11
9.3. Tercera Etapa: (Proyecto inédito y Código Civil Chileno)	12
10. EN COLOMBIA	13
10.1. Primera Etapa: (Código Civil del Estado Soberano de Cundinamarca – Código Civil de la Unión)	13
10.2. Segunda Etapa: (Código Civil de la Unión - 1887)	13
10.3. Tercera Etapa: (Ley 153 de 1887 - Nuestros días)	14
SECCIÓN 4: PRIMERAS CONCLUSIONES	16
11. NATURALEZA, UTILIDAD Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA	16

JURISPRUDENCIA

– El contrato de promesa en el derecho francés y chileno. Utilidad práctica. Sentencia de 2 de mayo de 1957. M.P. Dr. Enrique Girado Zuluaga	19
– Antecedentes del contrato de promesa. Sentencia de 24 de julio de 1969. M.P. Dr. Guillermo Ospina Fernández	20
– Utilidad práctica del contrato de promesa. Sentencia de 20 de agosto de 1985. M.P. Dr. Horacio Montoya Gil	22
– Carácter excepcional de la promesa en la legislación civil. Sentencia de 6 de noviembre de 1968. M.P. Dr. Gustavo Fajardo Pinzón.	23
– Carácter restrictivo del art. 89 de la Ley 153 de 1887. Finalidad económica del contrato de promesa. Sentencia del 25 de septiembre de 1979.	23

CAPÍTULO SEGUNDO

PRECISIONES CONCEPTUALES

12. PLANTEAMIENTO	27
SECCIÓN 1: CONCEPTO	27
13. ACLARACIONES PREVIAS	27
14. DEFINICIONES DOCTRINARIAS	28
14.1. Definiciones extranjeras	28
14.2. Definiciones nacionales	30
15. NUESTRA NOCIÓN Y SUS ELEMENTOS	31
15.1. Observaciones a las definiciones anteriores	31
15.2. Definición personal	36
SECCIÓN 2: CARACTERÍSTICAS	38
16. SEGUN LAS CLASIFICACIONES LEGALES DE LOS CONTRATOS	38
16.1. Contrato bilateral	38
16.2. Contrato oneroso	39
16.3. Contrato conmutativo	39
16.4. Contrato principal	40
16.5. Contrato solemne	41
17. SEGUN LAS CLASIFICACIONES DOCTRINARIAS DE LOS CONTRATOS	52
17.1. Contrato nominado	52
17.2. Contrato de libre discusión	53
17.3. Contrato sin consideración a las partes contratantes	53
SECCIÓN 3: DIFERENCIA CON OTRAS INSTITUCIONES JURÍDICAS	53
18. PLANTEAMIENTO	53

19. CON LOS TRATOS PRELIMINARES	54
19.1. Semejanza	54
19.2. Diferencia	54
19.2.1. Sustancial:	54
19.2.2. Accidentales:	55
20. CON LA OFERTA DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA	55
20.1. Semejanza	55
20.2. Diferencia	55
20.2.1. Sustancial	55
20.2.2. Accidentales	56
21. CON LA COMPRAVENTA PURA Y SIMPLE	56
21.1. Semejanza	56
21.2. Diferencia	57
21.1.1. Sustancial	57
21.2.2. Accidentales	58
22. CON LA COMPRAVENTA A PLAZO	60
22.1. Semejanza	60
22.2. Diferencias	60
22.2.1. Sustancial	60
22.2.2. Accidentales	61
23. CON LA COMPRAVENTA CONDICIONAL	61
23.1. Semejanza	61
23.2. Diferencia	61
23.2.1. Sustancial	61
23.2.2. Accidentales	62
24. CON LA OPCIÓN DE COMPRAVENTA	62
24.1. Semejanza	63
24.2. Diferencia	63
24.2.1. Sustancial	63
24.2.2. Accidentales	63
25. CON EL PACTO DE RETROVENTA	64
25.1. Semejanza	64
25.2. Diferencia	64
25.2.1. Sustancial	64
26. CON EL PACTO DE PREFERENCIA	66
26.1. Semejanza	66
26.2. Diferencia	67
26.2.1. Sustancial	67
26.2.2. Accidentales	67
SECCIÓN 4: CONCLUSIONES PARCIALES	67
27. NOCIÓN Y CARACTERÍSTICAS	67

JURISPRUDENCIA

– Diferencia entre promesa de compraventa y el contrato de compraventa. Distinción con el derecho francés. Sentencia de 6 de noviembre de 1968. M.P. Dr. Gustavo Fajardo Pinzón.	69
– Diferencias entre compraventa y la promesa de celebrarla en el derecho colombiano.	69
a) Sentencia de 22 de marzo de 1979.	69
b) Sentencia de 25 de septiembre de 1979.	70
c) Sentencia de 23 de mayo de 1988. M.P. Dr. Pedro Lafont Pianetta.	71
d) Sentencia de 26 de mayo de 1898.	72
– Diferencias entre promesa de compraventa y pacto de retroventa. Sentencia de 3 de marzo de 1962. M.P. Dr. José Hernández Arbeláez.	72
– Diferencias entre promesa de compraventa y pacto de retroventa. Sentencia de 3 de marzo de 1962 (Salvamento de Voto) M.P. Dr. José J. Gómez.	73
– Características de la promesa de contrato. Sentencia de 24 de julio de 1969. M.P. Dr. Guillermo Ospina Fernández.	76
– El contrato de promesa es principal. Los vicios de la promesa no trascienden a la compraventa celebrada. Sentencia de 21 de febrero de 1984. M.P. Dr. Horacio Montoya Gil.	77

CAPÍTULO TERCERO

REQUISITOS

SECCIÓN 1: IMPORTANCIA Y GENERALIDADES	79
28. IMPORTANCIA	79
29. GENERALIDADES	80
SECCIÓN 2: REQUISITOS GENERALES	86
30. ENUNCIACION	86
31. CAPACIDAD	87
32. CONSENTIMIENTO	97
33. OBJETO: EXISTENCIA, DETERMINACIÓN Y LICITUD	98
34. CAUSA LÍCITA	101
SECCIÓN 3: REQUISITOS ESPECIALES	101
35. ENUNCIACIÓN	101
36. ESCRITO	102
36.1. Exigencia	102
36.2. Clase de escrito	103
36.3. Escrito público o privado	103

36.4	Formas de escrito privado	105
36.5	Cantidad de escritos	106
36.6	Efectos	107
36.7	Promesa de compraventa de inmuebles celebradas por urbanizadores	108
36.8	Impuestos	109
37.	EFICACIA DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA	112
37.1	Consideraciones generales y planteamiento del problema	113
37.2	Tesis doctrinarias	115
37.2.1.	Tesis amplia	115
37.2.2.	Tesis restringida de la condición	117
37.3	La jurisprudencia nacional	119
37.4	Posición personal	122
37.5	Casos particulares	131
37.5.1.	Promesa entre incapaces para celebrar compraventas sobre inmuebles	131
37.5.2.	Promesa de compraventa sobre inmuebles cuya enajenación está prohibida por la ley	131
37.5.3.	Promesa de compraventa sobre inmueble futuro	133
37.5.4.	Promesa de compraventa de inmueble ajeno	134
37.5.5.	Lesión enorme	135
37.5.5.1.	Doctrina	136
37.5.5.1.1.	Teoría del pago	137
37.5.5.1.2.	Teoría de la lesión al tiempo de la promesa	138
37.5.5.1.3.	Teoría de la lesión al tiempo de la compraventa	139
37.5.5.2.	Jurisprudencia	140
37.5.5.2.1.	Tesis del pago	140
37.5.5.2.2.	Tesis de la lesión al tiempo de la promesa	142
37.5.5.2.3.	Tesis de la lesión al tiempo de la compraventa	146
37.5.5.3.	Posición personal	147
38.	PLAZO O CONDICIÓN	164
38.1.	Promesa bajo plazo	164
38.1.1	Noción de plazo	164
38.1.2.	Clases de plazo	165
38.1.3.	Efectos	166
38.2.	Promesa bajo condición	166
38.2.1.	Noción de condición	166
38.2.2.	Clases de condición	167
38.2.3.	Efectos	167
38.3.	Determinación del plazo y la condición	168
38.3.1.	Tesis de la determinación o de la indeterminación	169
38.3.2.	Tesis de la determinación	172
38.3.3.	Apreciación personal	176
38.4.	Caducidad de la promesa	191

39. DETERMINACIÓN DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA	197
39.1. Generalidades	198
39.2. Elementos esenciales del contrato prometido	199
39.2.1. Determinación del inmueble	199
39.2.1.1. Tesis amplia	200
39.2.1.2. Tesis restringida	201
39.2.1.3. Opinión personal	204
39.2.2. Determinación del precio	208
39.2.3. Escritura pública: ¿determinación de notaría?	209
39.3. Elementos de la naturaleza de la compraventa prometida	221
39.4. Elementos accidentales de la compraventa prometida	222

JURISPRUDENCIA

– Requisito 1º: Exigencia de escrito en promesa de contrato civil. Sentencia del 2 de julio de 1963	223
– Requisito 1º: El escrito en el contrato de promesa se requiere ad substantiam actus. Sentencia de 16 abril de 1953. M.P. Dr. Pedro Castillo Pineda	224
– Requisito 1º: Pacto de prórroga en la promesa de compraventa debe constar por escrito. No cabe la confesión como prueba. Sentencia de 25 de febrero de 1991.	225
– Requisito 1º: El contrato de promesa civil no puede probarse mediante confesión. Sentencia de 23 de julio de 1969. M.P. Dr. Guillermo Ospina Fernández.	226
– Requisito 1º: Consensualidad de la promesa de contratos mercantiles con excepción del de sociedad. Aplicación de los demás requisitos civiles. Sentencia de 13 de noviembre de 1981, M.P. Dr. Alfonso Guarín Ariza.	226
– Requisito 1º: Promesa de compraventa mercantil es consensual pero debe cumplir con las demás exigencias distintas al escrito del art. 89 de la Ley 153 de 1887. Sentencia de 31 de mayo de 1990. M.P. Dr. Rafael Romero Sierra.	231
– Improcedencia de lesión enorme en compraventa precedidas de promesa. Tesis del Pago. Sentencia de 26 de abril de 1961. M.P. Dr. Luis Carlos Zambrano.	231
– Requisito 2º: Nulidad de promesa de compraventa que acusa lesión enorme. Rescisión por lesión enorme de compraventas precedidas de promesa. Tesis de la lesión al tiempo de la promesa. Sentencia de 23 de julio de 1969. M.P. Dr. Guillermo Ospina Fernández.	237
– Rescisión por lesión enorme de compraventas precedidas de promesa. Tesis de la lesión al tiempo de la promesa. Sentencia del 20 de agosto de 1985. M.P. Dr. Horacio Montoya Gil.	244

- Rescisión por lesión enorme de compraventas precedidas de promesa. Tesis de la lesión al tiempo de la promesa. Sentencia de 29 de septiembre de 1988. M.P. Dr. Héctor Marín Naranjo. 245
- Requisito 2º.: Promesa de compraventa de bien embargado. Sentencia de 22 de marzo de 1979. 246
- Requisito 3º.: Validez de promesa que contenga una condición indeterminada para la celebración de un contrato. Sentencia de 2 de mayo de 1957 M.P. Dr. Enrique Giraldo Zuluaga. 247
- Requisito 3º.: Nulidad de promesa que se sujeta a plazo o condición indeterminada. Sentencia de 1º de junio de 1965. M.P. Dr. Enrique López de la Pava. 248
- Requisito 3º.: La determinación de un plazo para celebrar un contrato prometido no exige la fijación de una hora precisa. Sentencia de 1º de marzo de 1985. M.P. Dr. José Alejandro Bonivento Fernández. 253
- Requisito 3º.: Se cumplió cuando se pactó que el contrato prometido se perfeccionaba “a mediados de agosto de 1987”. Sentencia del 29 de septiembre de 1988. M.P. Dr. Héctor Marín Naranjo. 255
- Requisito 3º.: No se ajusta a este requisito la previsión de celebrar la compraventa prometida “dentro de los sesenta (60) días siguientes a la promesa”. Es un plazo indeterminado. Nulidad. Sentencia de 29 de mayo de 1992. 255
- Requisito 3º.: Exige condición determinada. Nulidad impone devolución del precio con corrección monetaria. Sentencia sustitutiva de 21 de septiembre de 1987. M.P. Dr. José Alejandro Bonivento Fernández. 257
- Requisito 3º.: Condición para celebración de la compraventa prometida puede consistir en que el prometiente comprador pague totalmente el precio en varias cuotas. Sentencia de 8 de agosto de 1974. 259
- Efectos de un contrato sujeto a condición suspensiva. Sentencia de 28 de junio de 1993. M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss. 260
- Requisito 3º. y 4º.: Exigencia de un plazo o una condición determinada, y en caso de promesas de compraventas de inmuebles, se requiere precisar una notaría. Su omisión no puede ser suplida por el Juez. Sentencia de 19 de marzo de 1986. M.P. Dr. Héctor Gómez Uribe. 266
- Requisito 3º. y 4º.: Exigencia de condición determinada y de alinderación del inmueble prometido en venta. Sentencia de 18 de septiembre de 1986. M.P. Dr. Guillermo Salamanca Molano. 268
- Requisito 3º.: La promesa de contrato es ineficaz cuando la época de su cumplimiento se deja al arbitrio del prometiente comprador. Sentencia de 19 de mayo de 1969. M.P. Dr. Flavio Cabrera Dussán. 271
- Requisito 3º.: Nulidad de promesa sujeta a condición simplemente potestativa. Sentencia de 24 de julio de 1969. M.P. Dr. Guillermo Ospina Fernández. 272

– Requisito 3°.: Obtención de licencia judicial no es una condición propiamente dicha sino una condición de derecho. Sentencia de 9 de abril de 1937. M.P. Dr. Juan Francisco Mújica.	274
– Requisito 4°.: Determinación del inmueble prometido en venta exige indicación de linderos. Ratificación tácita de su nulidad. Sentencia de 6 de noviembre de 1968. M.P. Dr. Gustavo Fajardo Pinzón.	275
– Requisito 4°.: Necesidad de especificar linderos en caso de promesa de venta sobre inmueble. Bien prometido debe ser determinado o determinable. Sentencia de 25 de septiembre de 1979.	277
– Requisito 4°.: Exige determinación del hecho consistente en la celebración del contrato prometido. En el caso de promesa de compraventa inmobiliaria ello implica la señalización de linderos. Sentencia de 27 de noviembre de 1986. M.P. Dr. Héctor Marín Naranjo.	279
– Requisito 4°.: Es válida la promesa de compraventa con precio determinable. Sentencia de 8 de julio de 1977.	283
– Requisito 4°.: Exige determinación de elementos esenciales del contrato prometido. En caso de promesa de compraventa se exige la determinación del inmueble mediante indicación de linderos y la señalización de notaría. Sentencia de 19 de enero de 1979. M.P. Dr. Germán Giraldo Zuluaga.	284
– Sentencia de 19 de enero de 1979 (Salvamento de Voto). M.P. Dr. José María Esguerra Samper.	285
– Requisito 4°.: Exigencia de señalar una notaría salvo caso especial de aplicación del art. 1646 del C.C. Sentencia de 6 de octubre de 1982. M.P. Dr. Germán Giraldo Zuluaga.	288
– Requisito 4°.: Exige determinación de notaría en promesas de permuta sobre inmuebles. Sentencia de 5 de febrero de 1987. M.P. Dr. Héctor Gómez Uribe.	292
– Determinación de canon en promesa de arrendamiento. Sentencia de 29 de agosto de 1949. M.P. Dr. Arturo Silva Rebolledo.	293
– Requisitos legales del contrato de promesa deben interpretarse en forma estricta dado su reconocimiento excepcional. Sentencia de 21 de septiembre de 1987. M.P. Dr. José Alejandro Bonivento Fernández.	294
– Omisión de requisitos legales origina la nulidad absoluta de la promesa. .	295
a) Sentencia de 27 de abril de 1981.	295
b) Sentencia de 1 de marzo de 1991.	296
– Efectos de la nulidad de un contrato de promesa comercial. Restitución de suma de dinero debe hacerse con corrección monetaria e intereses bancarios corrientes. Sentencia de 7 de marzo de 1994. M.P. Dr. Alberto Ospina Botero.	297
– Nulidad no puede implicar restituir suma de dinero con corrección monetaria e intereses bancarios corrientes (debe ser con interés legal civil). Sentencia de 7 de marzo de 1994. (Salvamento de voto) M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.	299

- Efectos de la nulidad absoluta de un contrato de promesa civil. Restitución de sumas de dinero implica corrección monetaria e intereses legales civiles. Sentencia de 15 de junio de 1995. M.P. Dr. Rafael Romero Sierra. 301
- Restitución de sumas de dinero, en caso de nulidad, debe cobijar corrección monetaria e intereses corrientes legales sobre el capital indexado. Sentencia de 15 de junio de 1995 (Salvamento de voto). M.P. Dr. Javier Tamayo Jaramillo. 306

CAPÍTULO IV

EFECTOS

40.	ENUNCIACIÓN	309
SECCIÓN PRIMERA: EFECTOS PERSONALES		309
41.	OBLIGACIONES DE LAS PARTES	309
42.	OBLIGACIÓN ESENCIAL	310
43.	ELEMENTOS NATURALES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.....	314
44.	ELEMENTOS ACCIDENTALES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA	325
44.1.	Premisa general	325
44.2.	Pactos sobre prestaciones propias de la compraventa prometida	325
44.2.1.	La doctrina	326
44.2.2.	La jurisprudencia	331
44.2.3.	Nuestra opinión	332
44.3.	Otros pactos accidentales: las arras en la promesa de compraventa sobre inmuebles	343
45.	CUMPLIMIENTO Y EXIGIBILIDAD	345
45.1.	Cumplimiento espontáneo	346
45.2.	Excusas de cumplimiento	346
45.2.1.	Excepción de inexistencia de la obligación de contratar	347
45.2.2.	Excepción de nulidad	347
45.2.3.	Excepción de contrato no cumplido	348
45.2.3.1.	Breve reseña histórica.	349
45.2.3.2.	Requisitos para su procedencia.	349
45.2.3.3.	Efecto.	353
45.3.	Incumplimiento	354
45.3.1.	Efectos: posiciones doctrinarias	354
45.3.1.1.	Teoría del cumplimiento coactivo del contrato prometido	355
45.3.1.2.	Teoría de la indemnización de perjuicios	355
45.3.1.3.	Teoría del cumplimiento coactivo de la promesa	356
45.3.2.	Incumplimiento unilateral	357
45.3.2.1.	Acción de cumplimiento	358
45.3.2.2.	Acción ejecutiva	359

45.3.2.3.	Acción resolutoria	368
45.3.3.	Incumplimiento bilateral	370
45.3.3.1.	Tesis de la resolución con indemnización de perjuicios	371
45.3.3.2.	Tesis de la resolución o cumplimiento sin indemnización de perjuicios	372
45.3.3.3.	Tesis del mutuo disenso tácito	373
45.3.3.4.	Apreciación personal	377
SECCIÓN SEGUNDA: EFECTOS REALES		381
46.	PLANTEAMIENTO	381
47.	EFECTOS SOBRE LA PROPIEDAD	381
48.	EFECTOS SOBRE LA POSESION	383
48.1.	Adquisición de la posesión por el prometiende comprador	383
48.1.1	Tesis de la tenencia	384
48.1.2.	Tesis de la posesión implícita	384
48.1.3.	Tesis de la posesión explícita o manifestada	385
48.2.	Acción reivindicatoria del prometiende vendedor contra el prometiende comprador	386
48.3.	Unión, suma o agregación de posesiones	387

JURISPRUDENCIA

–	Obligación de hacer que surge de la promesa de compraventa inmobiliaria. Sentencia de 6 de octubre de 1982. M.P. Dr. Germán Giraldo Zuluaga. ...	391
–	Obligación de pago total o parcial del precio en contrato de promesa de compraventa, exige cláusula expresa. Sentencia de 23 de mayo de 1988. M.P. Dr. Pedro Lafont Pianetta.	392
–	Obligaciones naturales y accidentales del contrato de promesa de compraventa. Anticipaciones en el pago del precio y la entrega de la cosa. Eventos de inoperancia del mutuo disenso tácito. Sentencia de 7 de junio de 1989. M.P. Dr. José Alejandro Bonivento Fernández.	393
–	Incumplimiento de obligaciones convencionales en la promesa de compraventa. Sentencia de 22 de mayo de 1991.	395
–	Las arras tienen cabida en el contrato de promesa. Distinción de arras “simplemente confirmatorias”, “confirmatorias penales” y “de retractación”. Sentencia de 21 de febrero de 1967. M.P. Dr. Gustavo Fajardo Pinzón. ...	396
–	Clasificación de las arras. Sentencia de 10 de mayo de 1977.	398
–	Las arras tienen cabida en el contrato de promesa. Sentencia de 11 de diciembre de 1978.	403

– Es improcedente la acción resolutoria de un contrato de promesa de compraventa afectado de nulidad. Sentencia de 6 de noviembre de 1968. M.P. Dr. Gustavo Fajardo Pinzón.	404
– La acción resolutoria de una promesa sólo se admite en contratos válidos. Sentencia de 1 de marzo de 1985. M.P. Dr. José Alejandro Bonivento Fernández.	404
– La acción resolutoria y la excepción de contrato no cumplido en la promesa. Sentencia de 7 de octubre de 1976.	405
– Resolución del contrato de promesa de compraventa. Efectos. Restituciones mutuas. Sentencia de 15 de junio de 1993. M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.	407
– Resolución de contrato de promesa de compraventa. Requisitos. Efectos. Sentencia de 31 de octubre de 1994. M.P. Dr. Nicolás Bechara S.	409
– La venta de cosa prometida en compraventa implica incumplir el contrato de promesa. Resolución e indemnización de perjuicios. Sentencia de 25 de marzo de 1955. M.P. Dr. José Hernández Arbeláez.	411
– Incumplimiento bilateral y simultáneo de un contrato. Cabe la acción resolutoria por cualquiera de las partes. Sentencia de 29 de noviembre de 1978. M.P. Dr. Ricardo Uribe Holguín.	413
– Incumplimiento bilateral y simultáneo de un contrato de promesa de compraventa. Procede la resolución o el cumplimiento del contrato pero sin indemnización de perjuicios, crítica a la tesis del mutuo disenso tácito. Sentencia de 7 de diciembre de 1982. M.P. Dr. Jorge Salcedo Segura.	416
– Incumplimiento bilateral y simultáneo de un contrato de promesa de compraventa. Procede su disolución por mutuo disenso tácito. Sentencia de 16 de julio de 1985. M.P. Dr. José Alejandro Bonivento Fernández.	422
– Mutuo disenso tácito. Sentencia de 8 de noviembre de 1989.	428
– Incumplimiento bilateral y simultáneo de un contrato. Mutuo disenso tácito. Sentencia de 25 de febrero de 1991.	428
– Incumplimiento bilateral y simultáneo de un contrato de promesa de compraventa. Operancia del mutuo disenso tácito. Diferencia con la condición resolutoria tácita. Sentencia de 1 de diciembre de 1993. M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.	429
– Promesa de compraventa sobre bienes en litigio. Aplicación analógica del art. 1929 del Código Civil. Sentencia de 20 de septiembre de 1983.	433
– La promesa de venta de cosa ajena vale. Para la celebración de la compraventa prometida no se requiere demostrar propiedad. M.P. Pedro Lafont Pianetta. Sentencia de 23 de mayo de 1988.	435
– Promesa de venta por cabida. Sentencia de 8 de agosto de 1994. M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.	437
– Interés legítimo del prometiente comprador para pedir nulidad de contratos celebrados por su prometiente vendedor. Sentencia de 23 de julio de 1986. M.P. Dr. José Alejandro Bonivento Fernández.	440

- Promesa de venta no genera derechos reales. Sentencia de 25 de septiembre de 1893. M.P. Dr. Luis Isaza. 441
- Promesa de contrato y opción no producen efectos reales sobre la cosa. Sentencia de 13 de octubre de 1949. M.P. Dr. Ricardo Hinestrosa Daza. 441
- Posesión reconocida en un contrato de promesa. Sentencia de 18 de febrero de 1964. M.P. Dr. Enrique Coral Velasco. 442
- Promesa de compraventa genera posesión cuando prometiende comprador recibe anticipadamente la cosa. Sentencia de 25 de abril de 1975. 443
- Promesa de compraventa genera posesión sólo si así se manifiesta. Sentencia de 24 de junio de 1980. 444
- Suma de posesiones: condiciones legales para su ejercicio. M.P. Esteban Jaramillo Schloss. Sentencia de enero 22 de 1993. 445
- El contrato de promesa de compraventa no permite la sucesión, unión o suma jurídica de posesión. Sentencia de 26 de junio de 1986. M.P. Dr. José Alejandro Bonivento Fernández. 447
- El contrato de promesa de compraventa no une o agrega posesión. Sentencia de 10 de marzo de 1988. 449
- El contrato de promesa de compraventa no permite la sucesión, unión o suma jurídica de posesión. Sentencia de 23 de marzo de 1988. M.P. Dr. Eduardo García Sarmiento. 451
- Suma de posesiones: idoneidad de la promesa de contrato para la prescripción adquisitiva extraordinaria. M.P. Esteban Jaramillo Schloss. Sentencia de julio 7 de 1995. 453
- No es procedente acción reivindicatoria entre prometiendes contratantes mientras contrato de promesa subsista. Sentencia de 12 de marzo de 1981. 453

- ÍNDICE ANALÍTICO 454
- ÍNDICE DE AUTORES 462
- BIBLIOGRAFIA 467