

JAVIER BONIVENTO JIMÉNEZ
Profesor de la Universidad Javeriana

EL CONTRATO DE PROMESA

LA PROMESA DE COMPRAVENTA
DE BIENES INMUEBLES

Segunda Edición



EDICIONES LIBRERÍA DEL PROFESIONAL

188.
1825

TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES

SECCIÓN 1: UBICACIÓN NORMATIVA Y NATURALEZA JURÍDICA

1. PLANTEAMIENTO	1
2. UBICACIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA SEGÚN LA DOCTRINA UNIVERSAL	1
2.1. Tesis negativa	1
2.2. Tesis positiva	2
3. UBICACIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA EN EL DERECHO COLOMBIANO	3

SECCIÓN 2: UTILIDAD PRÁCTICA

4. UTILIDAD PROPIA Y UTILIDAD COMPLEMENTARIA	5
--	---

SECCIÓN 3: EVOLUCIÓN HISTÓRICA

5. PLANTEAMIENTO	7
6. EN EL DERECHO ROMANO	8
7. EN ESPAÑA	9
7.1. Las siete partidas	9
7.2. La novísima recopilación	9
8. EN FRANCIA	9
9. EN CHILE	10
9.1. Primera Etapa: (Proyectos de 1842 y 1847)	10
9.2. Segunda Etapa: (Proyecto de 1853)	10
9.3. Tercera Etapa: (Proyecto inédito y Código Civil Chileno)	11
10. EN COLOMBIA	11
10.1. Primera Etapa: (Código Civil del Estado Soberano de Cundinamarca- Código Civil de la Unión)	12
10.2. Segunda Etapa: (Código Civil de la Unión - 1887)	12
10.3. Tercera Etapa: (Ley 153 de 1887 - Nuestros días)	12

SECCIÓN 4: PRIMERAS CONCLUSIONES

11. NATURALEZA, UTILIDAD Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA	15
--	----

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.	17
– Antecedentes del contrato de promesa. Sentencia de 24 de julio de 1969. M.P. Dr. Guillermo Ospina Fernández.	18
– Utilidad práctica del contrato de promesa. Sentencia de 20 de agosto de 1985. M.P. Dr. Horacio Montoya Gil.	20
– Carácter excepcional de la promesa en la legislación civil. Sentencia de 6 de noviembre de 1968. M.P. Dr. Gustavo Fajardo Pinzón.	20
– Carácter restrictivo del art. 89 de la Ley 153 de 1887. Finalidad económica del contrato de promesa. Sentencia del 25 de septiembre de 1979.	20

CAPÍTULO SEGUNDO**PRECISIONES CONCEPTUALES**

12. PLANTEAMIENTO	23
-------------------------	----

SECCIÓN 1: CONCEPTO

13. ACLARACIONES PREVIAS	23
14. DEFINICIONES DOCTRINARIAS	24
14.1. Definiciones extranjeras.	24
14.2. Definiciones nacionales	25
15. NUESTRA NOCIÓN Y SUS ELEMENTOS	26
15.1. Observaciones a las definiciones anteriores	26
15.2. Definición personal	31

SECCIÓN 2: CARACTERÍSTICAS

16. SEGÚN LAS CLASIFICACIONES LEGALES DE LOS CONTRATOS	33
16.1. Contrato bilateral	33
16.2. Contrato oneroso	33
16.3. Contrato conmutativo	34
16.4. Contrato principal	34
16.5. Contrato solemne	35
17. SEGÚN LAS CLASIFICACIONES DOCTRINARIAS DE LOS CONTRATOS	47
17.1. Contrato nominado	47
17.2. Contrato de libre discusión	48
17.3. Contrato sin consideración a las partes contratantes	48

SECCIÓN 3: DIFERENCIA CON OTRAS INSTITUCIONES JURÍDICAS

18. PLANTEAMIENTO	48
19. CON LOS TRATOS PRELIMINARES	49
19.1. Semejanza	49
19.2. Diferencia	49
19.2.1. Sustancial	49
19.2.2. Accidentales:	49
20. CON LA OFERTA DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA	50
20.1 .Semejanza	50
20.2. Diferencia	50
20.2.1. Sustancial.	50
20.2.2. Accidentales.	50
21. CON LA COMPRAVENTA PURA Y SIMPLE	51
21.1. Semejanza	51
21.2. Diferencia	52
21.1.1. Sustancial.	52
21.2.2. Accidentales.	52
22. CON LA COMPRAVENTA A PLAZO	54
22.1. Semejanza	54
22.2. Diferencias	55
22.2.1. Sustancial.	55
22.2.2. Accidentales.	55
23. CON LA COMPRAVENTA CONDICIONAL	55
23.1. Semejanza	55
23.2. Diferencia	55
23.2.1. Sustancial.	55
23.2.2. Accidentales.	56
24. CON LA OPCIÓN DE COMPRAVENTA	56
24.1. Semejanza	56
24.2. Diferencia	57
24.2.1. Sustancial.	57
24.2.2. Accidentales.	57
25. CON EL PACTO DE RETROVENTA	57
25.1. Semejanza	57
25.2. Diferencia	58
25.2.1. Sustancial	58
25.2.2. Accidentales	58
26. CON EL PACTO DE PREFERENCIA	59
26.1. Semejanza	59
26.2. Diferencia	60
26.2.1. Sustancial.	60
26.2.2. Accidentales.	60

SECCIÓN 4: CONCLUSIONES PARCIALES

27. NOCIÓN Y CARACTERÍSTICAS	61
------------------------------------	----

JURISPRUDENCIA

– Diferencia entre promesa de compraventa y el contrato de compraventa. Distinción con el derecho francés.	63
a) Sentencia de 6 de noviembre de 1968. M.P. Dr. Gustavo Fajardo Pinzón.	63
– Diferencias entre compraventa y la promesa de celebrarla en el derecho colombiano.	63
b) Sentencia de 22 de marzo de 1979.	63
c) Sentencia de 25 de septiembre de 1979.	64
d) Sentencia de 23 de mayo de 1988.	65
e) Sentencia de 26 de mayo de 1898.	65
– Diferencias entre promesa de compraventa y pacto de retroventa. Sentencia de 3 de marzo de 1962. M.P. Dr. José Hernández Arbeláez.	66
– 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.	67
– Características de la promesa de contrato. Sentencia de 24 de julio de 1969. M.P. Dr. Guillermo Ospina Fernández.	69
– 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.	70

CAPÍTULO TERCERO**REQUISITOS****SECCIÓN 1: IMPORTANCIA Y GENERALIDADES**

28. IMPORTANCIA	73
29. GENERALIDADES	74

SECCIÓN 2: REQUISITOS GENERALES

30. ENUNCIACIÓN	80
30. CAPACIDAD	80
32. CONSENTIMIENTO	90
33. OBJETO: EXISTENCIA, DETERMINACIÓN Y LICITUD	92
34. CAUSA LÍCITA	95

SECCIÓN 3: REQUISITOS ESPECIALES

35. ENUNCIACIÓN	95
36. ESCRITO	96
36.1. Exigencia	96

36.2. Clase de escrito	97
36.3. Escrito público o privado	97
36.4. Formas de escrito privado	99
36.5. Cantidad de escritos	99
36.6. Efectos	101
36.7. Promesa de compraventa de inmuebles celebradas por urbanizadores	102
36.8. Impuestos	102
37. EFICACIA DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA	106
37.1. Consideraciones generales y planteamiento del problema	106
37.2. Tesis doctrinarias	108
37.2.1. Tesis amplia	108
37.2.2. Tesis restringida de la condición	110
37.3. La jurisprudencia nacional	112
37.4. Posición personal	115
37.5. Casos particulares	124
37.5.1. Promesa entre incapaces para celebrar compraventas sobre inmuebles	124
37.5.2. Promesa de compraventa sobre inmuebles cuya enajenación está prohibida por la ley	124
37.5.3. Promesa de compraventa sobre inmueble futuro	126
37.5.4. Promesa de compraventa de inmueble ajeno	126
37.5.5. Lesión enorme	128
37.5.5.1. Doctrina	129
37.5.5.1.1. Teoría del pago.	129
37.5.5.1.2. Teoría de la lesión al tiempo de la promesa.	130
37.5.5.1.3. Teoría de la lesión al tiempo de la compraventa.	131
37.5.5.2. Jurisprudencia	132
37.5.5.2.1. Tesis del pago	132
37.5.5.2.2. Tesis de la lesión al tiempo de la promesa ..	135
37.5.5.2.3. Tesis de la lesión al tiempo de la compraventa	138
37.5.5.3. Posición personal	139
38. PLAZO O CONDICIÓN	155
38.1. Promesa bajo plazo	156
38.1.1. Noción de plazo	156
38.1.2. Clases de plazo	156
38.1.3. Efectos	157
38.2. Promesa bajo condición	157
38.2.1. Noción de condición	157
38.2.2. Clases de condición	158
38.2.3. Efectos	158
38.3. Determinación del plazo y la condición	159
38.3.1. Tesis de la determinación o de la indeterminación	160

38.3.2. Tesis de la determinación	162
38.3.3. Apreciación personal	167
38.4. Plazo o condición: ¿hay libertad de escogencia	181
38.5. Caducidad de la promesa	188
39. DETERMINACIÓN DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA	195
39.1. Generalidades	195
39.2. Elementos esenciales del contrato prometido	196
39.2.1. Determinación del inmueble	196
39.2.1.1. Tesis amplia	197
39.2.1.2. Tesis restringida	198
39.2.1.3. Opinión personal	201
39.2.2. Determinación del precio	205
39.2.3. Escritura pública: ¿determinación de notaría?	206
39.3. Elementos de la naturaleza de la compraventa prometida	217
39.4. Elementos accidentales de la compraventa prometida	218

JURISPRUDENCIA

- Requisito 1º: Exigencia de escrito en promesa de contrato civil. Sentencia del 2 de julio de 1963.	219
- 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.	220
- 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.	221
- 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.	221
- 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.	222
- 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.	225
- Requisito 1º: Planteamiento de tesis encontradas en torno al carácter consensual o solemne de la promesa mercantil. Observancia de los demás requisitos. M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez.	226
- 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.	228
- 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.	232
- 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.	238

– 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.	239
– Requisito 2º: Promesa de compraventa de bien embargado. Sentencia de 22 de marzo de 1979.	240
– 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.	240
– 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.	242
– 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.	245
– 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.	247
– 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.	247
– Requisito 3º: Exige condición determinada. No lo es someter la celebración de la compraventa a la terminación de un proceso de sucesión. Nulidad impone devolución del precio con corrección monetaria. Sentencia sustitutiva de 21 de septiembre de 1987. M.P. Dr. José Alejandro Bonivento Fernández.	249
– Requisito 3º: Se cumple cuando se sujeta la celebración del contrato prometido a la terminación de un proceso de sucesión dentro de un lapso de tiempo fijado o condición determinada. Terminación juicio de sucesión dentro de un término. Sentencia de 22 de abril de 1997. M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez.	251
– 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.	253
– Efectos de un contrato sujeto a condición suspensiva. Sentencia de 28 de junio de 1993. M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.	254
– Requisito 3º: Ineficacia de promesa de cesión de cuotas sociales por ineptitud de para fijar la época de celebración del contrato prometido. Sentencia de julio 14 de 1998. M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez.	258
– 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.	260
– 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.	262
– 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.	264

– Requisito 3º: Nulidad de promesa sujeta a condición simplemente potestativa. Sentencia de 24 de julio de 1969. M.P. Dr. Guillermo Ospina Fernández.	265
– Requisito 3º: 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.	266
– Requisito 4º: 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.	267
– Requisito 4º: 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.	269
– Requisito 4º: 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.	271
– Requisito 4º: Se exige linderos, aunque ausencia de linderos no equivale a indeterminación del inmueble. Sentencia de 1º de febrero de 1996. M.P. Dr. Javier Tamayo Jaramillo.	274
– Requisito 4º: Es válida la promesa de compraventa con precio determinable. Sentencia de 8 de julio de 1977.	274
– Requisito 4º: 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.	275
– Sentencia de 19 de enero de 1979 (Salvamento de Voto). M.P. Dr. José María Esguerra Samper.	276
– Requisito 4º: 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.	278
– Requisito 4º: Promesa de compraventa de inmueble exige determinación de notaría. Su omisión no puede suplirse por prueba testimonial. Sentencia de 18 de mayo de 1989.	281
– Requisito 4º: Exige determinación de notaría en promesas de permuta sobre inmuebles. Sentencia de 5 de febrero de 1987. M.P. Dr. Héctor Gómez Uribe. .	282
– Requisito 4º: No se viola en un contrato de promesa de cesión de cuotas sociales, a título de compraventa, en que se omite hacer referencia al derecho de preferencia que su procedimiento. Sentencia de julio 14 de 1998. M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez.	283
– Determinación de canon en promesa de arrendamiento. Sentencia de 29 de agosto de 1949. M.P. Dr. Arturo Silva Rebolledo.	284
– 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.	285

- Omisión de requisitos legales origina la nulidad absoluta de la promesa.	286
a) Sentencia de 27 de abril de 1981.	286
b) Sentencia de 1 de marzo de 1991.	287
- 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.	288
- Nulidad no puede implicar restituir suma de dinero con corrección monetaria e intereses bancarios corrientes (debe ser con interés legal civil). Salvamento de voto a Magistrado Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss. Sentencia de 7 de marzo de 1994.	289
- 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.	291
- Restitución de sumas de dinero, en caso de nulidad, debe cobijar corrección monetaria e intereses corrientes legales sobre el capital indexado. Salvamento de voto a Magistrado Dr. Javier Tamayo Jaramillo. Sentencia de 15 de junio de 1995.	295
- Efectos de nulidad de la promesa de compraventa. Su esencia no implica efectos restitutorios. Sentencia de 23 de octubre de 1997. M.P. Dr. Rafael Romero Sierra.	297
- No es viable la promesa de contratos consensuales. El mutuo comercial es real por la posibilidad legal de la promesa de mutuo y aplicación de las normas civiles. Sentencia de 27 de marzo de 1998. M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez. ...	298

CAPÍTULO CUARTO

EFFECTOS

40. ENUNCIACIÓN	301
-----------------------	-----

SECCIÓN PRIMERA: EFECTOS PERSONALES

41. OBLIGACIONES DE LAS PARTES	301
42. OBLIGACIÓN ESENCIAL	302
43. ELEMENTOS NATURALES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA	305
44. ELEMENTOS ACCIDENTALES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA	316
44.1. Premisa general	316
44.2. Pactos sobre prestaciones propias de la compraventa prometida	316
44.2.1. La doctrina	317
44.2.2. La jurisprudencia	322
44.2.3. Nuestra opinión	323
44.3. Otros pactos accidentales: las arras en la promesa de compraventa sobre inmuebles	333

45. CUMPLIMIENTO Y EXIGIBILIDAD	336
45.1. Cumplimiento espontáneo	336
45.2. Excusas de cumplimiento	337
45.2.1. Excepción de inexistencia de la obligación de contratar	337
45.2.2. Excepción de nulidad	338
45.2.3. Excepción de contrato no cumplido	338
45.2.3.1. Breve reseña histórica.	339
45.2.3.2. Requisitos para su procedencia.	339
45.2.3.3. Efecto.	343
45.3. Incumplimiento	344
45.3.1. Efectos: posiciones doctrinarias	344
45.3.1.1. Teoría del cumplimiento coactivo del contrato prometido	344
45.3.1.2. Teoría de la indemnización de perjuicios	345
45.3.1.3. Teoría del cumplimiento coactivo de la promesa	345
45.3.2. Incumplimiento unilateral	346
45.3.2.1. Acción de cumplimiento	348
45.3.2.2. Acción ejecutiva	349
a. Ejecución in natura.	349
b. Ejecución por equivalente.	353
c. Ejecución mixta.	356
45.3.2.3. Acción resolutoria	357
45.3.3. Incumplimiento bilateral	359
45.3.3.1. Tesis de la resolución con indemnización de perjuicios	360
45.3.3.2. Tesis de la resolución o cumplimiento sin indemnización de perjuicios	361
45.3.3.3. Tesis del mutuo disenso tácito	362
45.3.3.4. Apreciación personal	366

SECCIÓN SEGUNDA: EFECTOS REALES

46. PLANTEAMIENTO	370
47. EFECTOS SOBRE LA PROPIEDAD	370
48. EFECTOS SOBRE LA POSESIÓN	371
48.1. Adquisición de la posesión por el prometiende comprador	372
48.1.1. Tesis de la tenencia	372
48.1.2. Tesis de la posesión implícita	372
48.1.3. Tesis de la posesión explícita o manifestada	373

48.2. Acción reivindicatoria del prometiende vendedor contra el prometiende comprador 374

48.3. Unión o agregación de posesiones 375

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. 379
- 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. 379
- 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. 380
- Incumplimiento de obligaciones convencionales en la promesa de compraventa. Sentencia de 22 de mayo de 1991. 382
- 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. 383
- Clasificación de las arras. Sentencia de 10 de mayo de 1977. 385
- Las arras tienen cabida en el contrato de promesa. Sentencia de 11 de diciembre de 1978. 389
- 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. 390
- 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. 390
- La acción resolutoria y la excepción de contrato no cumplido en la promesa. Sentencia de 7 de octubre de 1976. 391
- Resolución del contrato de promesa de compraventa. Efectos. Restituciones mutuas. Sentencia de 15 de junio de 1993. M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss. . 392
- Resolución de contrato de compraventa. Requisitos. Efectos. Sentencia de 31 de octubre de 1994. M.P. Dr. Nicolás Bechara S. 394
- 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. 396
- 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. 397
- 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. 400

- 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.	405
- Mutuo disenso tácito. Sentencia de 8 de noviembre de 1989.	410
- Incumplimiento bilateral y simultáneo de un contrato. Mutuo disenso tácito. Sentencia de 25 de febrero de 1991.	410
- 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.	411
- Promesa de compraventa sobre bienes en litigio. Aplicación analógica del art. 1929 del Código Civil. Sentencia de 20 de septiembre de 1983.	413
- 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.	416
- Promesa de venta por cabida. Sentencia de 8 de agosto de 1994. M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.	417
- 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.	419
- Promesa de venta no genera derechos reales. Sentencia de 25 de septiembre de 1893. M.P. Dr. Luis Isaza.	420
- Promesa de contrato y opción no producen efectos reales sobre la cosa. Sentencia de 13 de octubre de 1949. M.P. Dr. Ricardo Hinestroza Daza.	421
- Posesión reconocida en un contrato de promesa. Sentencia de 18 de febrero de 1964. M.P. Dr. Enrique Coral Velasco.	421
- Promesa de compraventa genera posesión cuando prometiente comprador recibe anticipadamente la cosa. Sentencia de 25 de abril de 1975.	422
- Promesa de compraventa genera posesión sólo si así se manifiesta. Sentencia de 24 de junio de 1980.	423
- Promesa de compraventa no es por sí sola título de tenencia o posesión. Sentencia de 9 de octubre de 1996. M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles.	424
- Promesa de compraventa desvirtúa posesión precedente del prometiente comprador. Salvamento de voto en Sentencia de octubre 9 de 1966. M.P. Nicolás Bechara Simancas.	425
- Suma de posesiones: condiciones legales para su ejercicio. M.P. Esteban Jaramillo Scholls. Sentencia de enero 22 de 1993.	425
- 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.	427
- El contrato de promesa de compraventa no une o agrega posesión. Sentencia de 10 de marzo de 1988.	428

– 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	430
– Suma de posesiones: idoneidad de la promesa de contrato para la prescripción adquisitiva extraordinaria. MP.P. Esteban Jaramillo Scholls. Sentencia de julio 7 de 1995.	431
– No es procedente acción reivindicatoria entre prometies contractantes mientras contrato de promesa subsista. Sentencia de 12 de marzo de 1981.	431
ÍNDICE ANALÍTICO	433
ÍNDICE DE AUTORES	441
ÍNDICE CRONOLÓGICO DE LA JURISPRUDENCIA	445
BIBLIOGRAFÍA	451