



INFANTE & PÉREZ ALMILLANO
ABOGADOS / ATTORNEYS AT LAW

LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR FALTA DE PAGO

Abril, 2010
Magister Jorge Antonio Núñez

Con el crecimiento y desarrollo de la construcción en la última década, las empresas promotoras, inmobiliarias y empresas dueñas de proyectos, se han visto en la necesidad de darle materialidad a la relación que se crea con los potables compradores de las unidades departamentales o edificaciones habitacionales a través del llamado contrato de promesa de compraventa de bien inmueble; todo ello con un propósito mas allá de la modalidad negocial, dado que a través de este acto jurídico se formaliza la relación entre cliente promotor, pero a su vez, estos últimos cumplen con las exigencias de las entidades financieras y de crédito, quienes establecen la obligatoriedad de que una parte del proyecto esté comprometida para que se proceda al desembolso de la alinea de crédito o préstamo que éstas habrán de otorgar al dueño de la obra o constructor de la misma.

Dentro de esta gama de eventos, surgen los precontratos, que solo otorgan derechos personales al promitente comprador, por cuanto su expectativa se fundamenta que al cumplimiento de cierto evento, condición o plazo se llevara a cabo el Contrato de Compraventa de bien inmueble definitivo, siempre que haya habido conformidad en la cosa y el precio según lo predica el artículo 1221 del Código Civil. Si esto ha ocurrido y se cumplen los requisitos de validez de la promesa, dará derecho al promitente comprador, para reclamar el cumplimiento de la promesa. Aun cuando estemos ante una promesa, el contrato adquiere todos los matices de una compraventa, lo que ha llevado a que las personas erróneamente consideren que la celebración de ese acto les otorgue derechos reales. Esto debido a que antes de celebrar la compraventa, la parte compradora ha tenido que efectuar los pagos exigidos, dentro de los plazos convenidos, entregar la carta promesa de pago definitiva, la cuota inicial de mantenimiento y el pago de aumento de costos por materiales, por tanto, es obvio que se crea con derecho sobre la cosa.

"...a través de este acto jurídico se formaliza la relación entre cliente promotor, pero a su vez, estos últimos cumplen con las exigencias de las entidades financieras y de crédito, quienes establecen la obligatoriedad de que una parte del proyecto esté comprometida para que se proceda al desembolso de la alinea de crédito o préstamo que éstas habrán de otorgar al dueño de la obra o constructor de la misma."

La celebración de esta categoría de contratos parecen ser favorables en cierta medida para los promitentes vendedores, siendo una realidad que su legalidad haya sido sometida al escrutinio de los tribunales en lo atinente a lo abusivo de algunas de sus cláusulas que han sido demandadas de nulidad. Pero quizás una de las cláusulas más importantes en estos contratos que generan polémica, es aquella que contempla la



Calle 50 y 74 San Francisco, PH 909
Apartado Postal 0830-00142, Zona 9, Panamá, República de Panamá
Tel: (507) 322-2121 Fax: (507)322-2212
info@inperib.com www.inperib.com



INFANTE & PÉREZ ALMILLANO
ABOGADOS / ATTORNEYS AT LAW

resolución del contrato por incumplimiento de alguna de las obligaciones del promitente comprador, concretamente en lo que a la falta de pago compete, aunado a la ejecución de la cláusula penal pactada en estos actos jurídicos, que en esencia llevan a que el obligado pierda parte de los abonos que ha realizado, muchas veces sin importar que la aplicación de la misma resulte excesivamente onerosa.

El Código Civil, objeto recientemente de una reforma importante, parece salvaguardar o convertirse en un freno para la llamada de pleno resolución de los derechos de los contratos cuando se alega ejecución o cumplimiento imperfecto de la obligación. Nos estamos refiriendo al artículo 1275 del Código Civil, según modificación contenida en la Ley 60 de 2008, que expresamente dispone que en la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiere estipulado que la falta de pago en el precio convenido da lugar a la resolución de pleno derecho del contrato, el comprador podrá pagar aun después de expirado el plazo, si en ese ínterin el obligado no ha sido requerido judicialmente para el pago. Es probable que el desconocimiento de las personas en la materia contractual no les ha permitido hacer valer sus derechos de manera oportuna, en aras de mantener la eficacia de la relación jurídica, siendo que aun cuando hayan recibido una nota del promitente vendedor haciéndole saber que el contrato va hacer rescindido por falta de pago en el plazo establecido, el mismo puede efectuarse ya sea ante el propio vendedor o bien mediante el pago por consignación ante un tribunal.

Esta norma, a nuestro juicio, resulta aplicable a la promesa de compraventa aun cuando pareciera referirse al contrato de compraventa en si, por ello, somos del criterio que la norma invocada debió decir que en los contratos que tengan por objeto bienes inmuebles, no cabe la resolución del mismo de pleno derecho si no se ha exigido el pago por vía judicial.

Sobre el Autor:



Jorge Antonio Núñez

nunez@inperib.com
www.inperib.com

Tel: 507 322.2121
Fax: 507 322.1222

Áreas de Práctica: Derecho Civil, Derecho Comercial y Derecho de Familia.



Calle 50 y 74 San Francisco, PH 909
Apartado Postal 0830-00142, Zona 9, Panamá, República de Panamá
Tel: (507) 322-2121 Fax: (507)322-2212
info@inperib.com www.inperib.com