



## DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI

---

**DIP. ROCÍO BARRERA BADILLO  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL,  
V LEGISLATURA.**

El que suscribe, Diputados de la V Legislatura de la Honorable Asamblea Legislativa del Distrito Federal, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, apartado C., Base Primera, fracción V, inciso h) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 42 fracción XI del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 10, fracción I, 17 fracción IV de la Ley Orgánica; y, 85 fracción I del Reglamento para el Gobierno Interior ambos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; someto a la consideración del Honorable Pleno de este Órgano Legislativo, la presente: **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN EL TITULO SEGUNDO Y TERCERO DEL LIBRO CUARTO SEGUNDA PARTE DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL”** bajo la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-**

#### **I.**

Por definición “la obligación es un vinculo de derecho entre dos personas en virtud del cual una de ellas llamada deudor se ve en la necesidad de realizar una prestación estimable en dinero a favor de otra llamada acreedor”. Sabemos que la doctrina reconoce entre las fuentes creadoras de las obligaciones a los contratos.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN EL TITULO SEGUNDO Y TERCERO DEL LIBRO CUARTO SEGUNDA PARTE DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

**DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI**



## DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI

---

Un contrato es un acuerdo de voluntades que crea o transfiere derechos y obligaciones a las partes que lo suscriben. El contrato es un tipo de acto jurídico en el que intervienen dos o más personas y está destinado a crear derechos y generar obligaciones. Se rige por el principio de autonomía de la voluntad, según el cual, puede contratarse sobre cualquier materia no prohibida. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y las obligaciones que nacen del contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

Existen ocasiones en las que un contrato determinado no puede celebrarse por distintos motivos, en esas circunstancias, las partes que están dispuestas a celebrar dicho contrato generalmente tienen la intención de suscribir un compromiso futuro de celebrarlo, o por otra parte, pueden tener la disposición de preconfigurar el contrato antes de celebrar el definitivo. Estos acuerdos previos preparan el inicio de una relación jurídica que cristalizará en el contrato definitivo.

El llamado contrato preliminar o preparatorio es entonces, un contrato, un acuerdo de dos o más partes que genera obligaciones, caracterizado por la función particular de obligar a ambas partes o a una sola a celebrar, en un futuro determinado, otro contrato, que por ello se denomina definitivo. En el sistema jurídico mexicano, este acuerdo previo recibe el nombre de “contrato preparatorio”.

### II.

Dentro de las varias figuras del contrato preliminar o preparatorio sobresale el “contrato de promesa”, al grado que es frecuente que se entiendan como

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN EL TÍTULO SEGUNDO Y TERCERO DEL LIBRO CUARTO SEGUNDA PARTE DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI



## DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI

---

sinónimos, siendo que el primero es el género y el segundo la especie. Por ejemplo, en el derecho italiano, el contrato preliminar resulta equivalente al contrato de compraventa.

El contrato de promesa es un contrato que sirve como puente para llegar a un fin. La promesa obliga a contratar, a celebrar en un futuro. Tiene su origen en la práctica; incluso éste se afirmó sólidamente en la práctica de varios países mucho antes de que los legisladores los regularan. Este surgió como promesa de compraventa y de allí se extendió a todos los contratos.

En el mundo actual, el contrato de promesa, tanto unilateral como bilateral, ha alcanzado gran importancia; este es empleado intensamente en el comercio de toda clase de bienes muebles e inmuebles. Posponer la celebración de un determinado contrato, cuyos términos están ya convenidos y a la vez asegurarla, esa es la razón de ser y la función de la figura que, en consecuencia, presupone, de un lado, una decisión ya tomada, y por el otro, la postergación del acuerdo definitivo.

En la legislación mexicana, incluida la del Distrito Federal, la mayoría de los códigos civiles regula la “promesa de contrato” la cual solo da origen a la obligación de hacer, esto es a celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.

El contrato de promesa está sometido a las exigencias generales propias de su naturaleza contractual, es decir los elementos esenciales y de validez comunes a todo contrato, además de aquellas que la ley señala específicamente para él. En

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN EL TÍTULO SEGUNDO Y TERCERO DEL LIBRO CUARTO SEGUNDA PARTE DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI



## DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI

---

este caso, se precisa la formalidad de que sea por escrito y que esté limitada a cierto tiempo.

### III.

Otra especie dentro de los contratos preliminares es el contrato de opción o la opción a contratar. Este se define como aquel convenio por el que una parte concede a la otra, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad de decidir la celebración o no de un contrato, toda vez que con este puede pactarse la celebración de un contrato a tiempo determinado o sobre un acontecimiento futuro e incierto.

### IV.

Por otro lado, existe la figura jurídica de las “Cartas de Intención”, la cual tiene su origen en el derecho anglosajón teniendo como finalidad reducir los costos de transacción entre las partes y dar mayores facilidades a los particulares de poder realizar negocios, toda vez que en la medida que disminuyan estos costos de transacción las partes podrán llegar a resultados eficientes sin necesidad de que la ley intervenga. Este beneficio de entablar pláticas previas, reduce costos de negociación y de búsqueda, ya que los acuerdos preliminares se realizan con alguien en concreto, de ahí que disminuya los costos de búsqueda, y pueden acordarse cláusulas definidas, que disminuyan los costos de negociación, una vez que se acerque la firma definitiva del contrato.

En el derecho mexicano, solo la legislación de Jalisco contempla la regulación de esta figura jurídica, cuyo cumplimiento a diferencia de otras figuras, no está sujeto

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN EL TITULO SEGUNDO Y TERCERO DEL LIBRO CUARTO SEGUNDA PARTE DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

**DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI**



## DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI

---

a la voluntad de las partes, sino a la obtención de autorizaciones administrativas o bien de determinados resultados sobre el negocio que se tenga proyectado. Si se cumplen estas condiciones, se podrá entonces hacer exigible la celebración de dicho contrato, toda vez que el objeto de éste se vuelve cierto y determinado.

Sin duda, la regulación de las dos especies de contratos preliminares: la opción a contratar y la carta intención, brinda mayor seguridad jurídica para quienes pactan el compromiso de celebrar un contrato a futuro.

Como se mencionó anteriormente, el Código Civil para el Distrito Federal únicamente contempla dentro de los contratos preparatorios, la figura de promesa de contratar, por lo que la iniciativa de mérito tiene el objeto de regular dos especies más de contratos preliminares, con lo que se busca otorgar mayor certeza jurídica al momento de pactar determinados negocios jurídicos.

En atención con lo anterior, se propone la siguiente iniciativa con proyecto de decreto:

**Artículo Unico.-** Se adicionan dos títulos a la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal para quedar como sigue:

**LIBRO CUARTO**  
**De las obligaciones**

**SEGUNDA PARTE**  
**De las diversas especies de contrato**

**TITULO PRIMER**  
**De los contratos preparatorios.- La promesa**

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN EL TITULO SEGUNDO Y TERCERO DEL LIBRO CUARTO SEGUNDA PARTE DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI



## DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI

---

Artículo 2243 a 2247.- ...

### TITULO SEGUNDO

#### De la opción

**Artículo 2247 Bis.-** Por la opción a contratar puede pactarse la celebración del contrato a un tiempo determinado o sobre un acontecimiento futuro e incierto.

**Artículo 2247 Ter.-** Caduca el derecho por el simple transcurso del tiempo o la verificación del acontecimiento futuro e incierto sin que se haga uso de la opción.

**Artículo 2247 Quater.-** La opción puede ser onerosa o gratuita, pero cuando sea onerosa si no se hace uso de la misma, el opcionante no estará obligado a devolver lo recibido por el hecho de otorgarla.

**Artículo 2247 Quiquies.-** La opción puede ser unilateral o bilateral.

**Artículo 2247 Sexies.-** La opción puede pactarse como contrato principal o como accesorio.

**Artículo 2247 Sépties .-** La opción debe otorgarse por escrito para su validez, y cuando tenga referencia a inmuebles deberá constar en escritura pública para inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

### TITULO TERCERO

#### De la carta intención

**Artículo 2247 Octies.-** Por virtud de la carta intención se conviene por los interesados en la celebración de un contrato, el cual no puede quedar sujeto a la voluntad de los otorgantes, sino a la obtención de autorizaciones de carácter administrativo, o de resultados sobre estudios de viabilidad en el negocio proyectado.

**Artículo 2247 Novies .-** La carta intención debe contener necesariamente un término para su cumplimiento, el que una vez transcurrido dará lugar a la caducidad de la misma.

**Artículo 2247 Decies .-** En la carta intención puede estipularse:

**I. El pago de alguna contraprestación; o**

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN EL TITULO SEGUNDO Y TERCERO DEL LIBRO CUARTO SEGUNDA PARTE DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI



## DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI

---

**II. La conservación y aprovechamiento de estudios técnicos realizados con vista al negocio propuesto.**

**Artículo 2247 Undecies .- La carta intención deberá otorgarse por escrito y cuando estén involucrados inmuebles, constar en escritura pública para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.**

**Artículo 2247 Duodecies .- Concluidos los negocios a que se refiere la carta intención, sus efectos se retrotraerán a la época en que se otorgó la misma.**

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, México, Distrito Federal, a los siete días del mes de abril de dos mil once.

**DIP. RAFAEL MEDINA PEDERZINI**