

## ÍNDICE

### Contrato de promesa de opción y otros acuerdos previos

Autor: René Abeliuk Manasevich

Editorial Thomson Reuters /2012

www.librotecnia.cl

Página

PRÓLOGO A LA TERCERA EDICIÓN .....	XV
PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN .....	XVII
ABREVIATURAS, LAS MÁS FRECUENTEMENTE USADAS EN ESTA OBRA .....	XIX
OBRAS DEL AUTOR .....	XXI
INTRODUCCIÓN .....	1

### PARTE PRIMERA EL CONTRATO DE PROMESA

1. Enunciación .....	7
----------------------	---

#### CAPÍTULO PRIMERO CONCEPTO Y CARACTERES PRINCIPALES

##### *SECCIÓN PRIMERA GENERALIDADES*

2. Concepto y denominación .....	9
3. Origen y desarrollo .....	10
4. Importancia actual .....	12
5. Evolución histórica del contrato de promesa en Chile .....	14
6. El contrato de promesa y otras instituciones .....	15
7 A. Contrato de opción. Referencia .....	16
8 B. La promesa de hecho ajeno y la estipulación a favor de otro .....	17
9 C. Otras obligaciones de contratar .....	18

10 D.	Contratos definitivos con obligaciones pendientes o sujetos a determinadas modalidades .....	19
11 E.	Las arras. Referencia .....	20
12 F.	El cierre de negocios. Referencia .....	20
13 G y H.	La retroventa y la preferencia .....	20

*SECCIÓN SEGUNDA*  
*CARÁCTERES DEL CONTRATO DE PROMESA*

14.	Enunciación .....	21
15 A.	La promesa como contrato .....	22
16 B.	Carácter principal .....	22
17 C.	Carácter preparatorio .....	24
18 C1.	La venta a prueba .....	26
19 C2.	El pacto de retroventa .....	27
20 C3.	La opción .....	27
21 C4.	La preferencia .....	27
22 C5.	La suscripción de acciones para una sociedad anónima en formación .....	28
23 C6.	El corretaje o mediación .....	28
24 C7.	La apertura de crédito .....	28
25 C8.	La cláusula compromisoria .....	29
26 C9.	La tarjeta de crédito .....	30
27 D.	Aplicación general .....	31
28 D1.	Situaciones dudosas de calificación de un contrato como promesa .....	32
29 D2.	Promesa de un contrato consensual .....	33
30 D3.	Posibilidad de otorgar otros contratos que contengan promesa de contratar .....	35
31 E.	Carácter solemne. Referencia .....	36
32 F.	Carácter por regla general bilateral y oneroso. Problemas que se plantean .....	36
33 F 1º.	Promesa unilateral de un contrato unilateral .....	37
34 F 2º.	Promesa unilateral de un contrato bilateral .....	39
35 F 3º.	La promesa unilateral y el contrato de opción. Referencia .....	45

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**REQUISITOS DE LA PROMESA**

36.	Enunciación .....	49
-----	-------------------	----

*SECCIÓN PRIMERA*  
*GENERALIDADES*

37.	Pauta .....	49
38.	Carácter supuestamente de derecho estricto de la promesa .....	50
39.	Sanción por la inobservancia de los requisitos del artículo 1554 .....	53

*SECCIÓN SEGUNDA*

*LA PROMESA DEBE CONSTAR POR ESCRITO*

40.	La escritura como solemnidad objetiva .....	54
41 A.	Para el contrato de promesa basta el instrumento privado, aun si el contrato prometido requiere otra solemnidad .....	55
42 B.	El consentimiento en la promesa .....	55

*SECCIÓN TERCERA*

*LA EFICACIA DEL CONTRATO PROMETIDO*

43.	Enunciación .....	57
-----	-------------------	----

*Párrafo primero*  
*La eficacia del contrato prometido en general*

44.	Pauta .....	57
45 A.	Promesas prohibidas .....	60
46 B.	Promesa de cosa ajena .....	61
47 C.	Prohibiciones legales y convencionales y embargos sobre la cosa prometida .....	62

	Página
48 D. Capacidad y formalidades habilitantes .....	64
49 E. Caso de la venta en pública subasta.....	66
50 F. La lesión enorme y la promesa de compraventa.....	66
51 F1. La promesa no es susceptible de rescindirse por lesión enorme .....	67
52 F2. Rescisión por lesión de la venta precedida de promesa.....	68
53 F3. Ejecución de la promesa cuando al otorgarse la compra- venta, ésta sería rescindible por lesión u otra causa .....	73
54 G. El caso de la ley de la pequeña propiedad raíz .....	75

### *Párrafo segundo*

#### *El contrato de promesa y el régimen de bienes matrimoniales*

55. Enunciación .....	77
56 A. Evolución histórica .....	78
57 B. Situación en los bienes familiares.....	80
58 C. Cónyuges separados de bienes y sujetos a participación de gananciales.....	83
59 D. Situación de la sociedad conyugal .....	85
60 D1. Bienes de la sociedad conyugal .....	85
61 D2. Bienes del marido .....	90
62 D3. Bienes del patrimonio reservado de la mujer casada bajo el régimen de sociedad conyugal .....	90
63 D4. Los bienes propios de la mujer casada bajo sociedad conyugal.....	91
64. Problemas que presentan la promesa de enajenación o gravamen de los bienes propios de la mujer .....	94
65 A. Validez de la promesa .....	95
66 B. Ejecución forzada de la promesa de enajenación de un bien raíz social otorgada sin el consentimiento de la mujer.....	96
67 C. Efectos de la promesa otorgada sin consentimiento de la mujer .....	97
68. Falta de consentimiento del marido .....	99
69. Otros actos de la mujer sobre bienes propios .....	103
70. Jurisprudencia y doctrina .....	105

	Página
71. Situación del contrato de promesa.....	106
72. Separación judicial, divorcio y nulidad del matrimonio sujeto a sociedad conyugal .....	107

#### *SECCIÓN CUARTA*

##### *FIJACIÓN DE LA ÉPOCA DEL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DEFINITIVO*

73. Enunciación .....	107
74 A. Plazos suspensivos y resolutorios en la promesa.....	109
75 B. La condición en la promesa .....	111
76 C. Condición y plazo .....	114
77 D. Modalidades indeterminadas.....	115
78. Caso en que la condición sea la obtención de un prés- tamo de una institución.....	119
79. Situación actual y problemas más frecuentes .....	121

#### *SECCIÓN QUINTA*

##### *ESPECIFICACIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO*

80. Concepto .....	123
81 A. Contratos reales .....	126
82 B. Contratos solemnes y consensuales .....	128
83 C. Las partes del contrato prometido.....	128
84 D. Objeto prometido .....	129
85 E. Determinación de la contraprestación .....	132

#### **CAPÍTULO TERCERO** **EFEKTOS DE LA PROMESA**

86. Enunciación .....	133
-----------------------	-----

#### *SECCIÓN PRIMERA*

##### *OBLIGACIÓN DE OTORGAR EL CONTRATO PROMETIDO*

87. Pauta .....	134
88 A. Características de la obligación de otorgar el contrato prometido: enunciación .....	135

## Página

89 A1. La obligación de otorgar el contrato prometido es de hacer.....	135
90 A2. Carácter mueble .....	136
91 A3. Carácter indivisible .....	136
92 A4. Normalmente fungible .....	137
93 A5. Carácter transmisible .....	137
94 A6. Cesión de la promesa .....	137
95 A7. Prescripción de la promesa: referencia .....	138
96 B. La promesa no produce efectos reales .....	139
97 C. Inscripción de la promesa en registros públicos .....	140

*SECCIÓN SEGUNDA**OTRAS OBLIGACIONES EN LA PROMESA*

98. Enunciación .....	141
99 A. Otras obligaciones estipuladas por las partes .....	141
A1. Las obligaciones del contrato definitivo .....	142
A2. Obligaciones propias de la promesa.....	143
A3. Contratos anexos a la promesa .....	143
100 B. Obligaciones para el cumplimiento mismo de la promesa ...	144
A. Estipulación expresa de la obligación señalada .....	147
B. Estipulación como condición .....	148
C. Que en la promesa nada se diga. ....	149
101 C. Variaciones de las prestaciones del contrato definitivo durante la vigencia de la promesa.....	150
C1 El precio de la compraventa prometida.....	150
C2. Entrega de la cosa.....	152

*SECCIÓN TERCERA**CUMPLIMIENTO E INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA*

102. Enunciación .....	153
103. Cumplimiento voluntario de la promesa.....	153
104. Incumplimiento de la promesa.....	154
105. Derechos del acreedor en el incumplimiento imputable.....	155
106 A. La mora del deudor .....	156
107 A1.Cuando el deudor está en mora en la promesa .....	156

	Página
108 A2. Cumplimiento recíproco .....	159
109 A3. Excepción del contrato no cumplido.....	164
110 B. Apremio al deudor .....	165
111 C. Cumplimiento forzado de la promesa.....	165
112 D. La indemnización de perjuicios en la promesa.....	167

**CAPÍTULO CUARTO**  
**EXTINCIÓN DE LA PROMESA**

113. Enunciación .....	171
114 A. La resolución por incumplimiento en la promesa.....	172
115 B. El plazo extintivo y la llamada caducidad de la pro- misa .....	178
116 B1. La tesis de la “caducidad”.....	178
117 B2. Refutación de la tesis de la “caducidad” .....	181
118 B3. Conclusión.....	185
119 C. La imposibilidad y el riesgo en la promesa .....	186
120 D. La prescripción en la promesa .....	187
121. Efectos de la extinción de la promesa.....	188
122. La demanda de precario .....	190
123. Otras situaciones.....	190

**PARTE SEGUNDA**  
**LA OPCIÓN Y EL CONTRATO DE OPCIÓN**

124. Enunciación .....	195
------------------------	-----

**CAPÍTULO PRIMERO**  
**GENERALIDADES**

125. La facultad de optar en el derecho .....	197
126. Conceptos del contrato de opción en el derecho com- parado .....	198
127. Dos concepciones en el contrato de opción.....	199
128. La opción en la legislación chilena.....	201
129 A. La opción en el Código de Minería .....	201

130 B. El contrato de promesa con arrendamiento y el leasing .....	202
131. Otras formas de otorgar contratos de opción .....	205
132. Semejanzas y diferencias con otras instituciones jurídicas .....	206
133 A. La venta a prueba o al gusto .....	206
134 B. La retroventa, el contrato de opción y la promesa unilateral .....	208
135. Jurisprudencia y doctrina respecto a la retroventa .....	210
136. Importancia práctica y teórica de la retroventa .....	212
137 C. El derecho de preferencia o prelación .....	214
138. Necesidad e importancia del contrato de opción .....	218

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE OPCIÓN**

139. Pauta .....	221
140 A. La opción es, en general, contrato unilateral .....	221
141 B. Es un contrato, en general, oneroso .....	222
142 C. Es contrato consensual, por regla general .....	223
143 D. Es contrato principal .....	223
144 E. Otras características de la opción .....	224
145 F. Las partes y demás circunstancias particulares de la opción .....	224
146 G. Los riesgos y eficacia del contrato de opción .....	226

**CAPÍTULO TERCERO**  
**LA OPCIÓN MINERA**

147. Breve referencia a las soluciones del Código de Minería .....	229
148. Actos que comprende el artículo 169 del Código de Minería .....	230
149. El concepto de la opción en el Código de Minería .....	231
150. Bienes que pueden ser objeto de los contratos del artículo 169 del Código de Minería .....	232
151. Los riesgos del adquirente en los contratos de promesa y opción mineras .....	233

	Página
<b>PARTE TERCERA</b>	
<b>SUSTITUTOS A LA PROMESA Y LA OPCIÓN</b>	
152. Enunciación .....	237
<b>CAPÍTULO PRIMERO</b>	
<b>LAS ARRAS, SEÑAL O SEÑA</b>	
153. Pauta .....	239
<i>SECCIÓN PRIMERA</i>	
<i>GENERALIDADES</i>	
154. Origen y desarrollo de las arras .....	240
155. Las arras en el código civil italiano .....	242
156. Las arras en el C.C. chileno .....	244
<i>SECCIÓN SEGUNDA</i>	
<i>CARACTERÍSTICAS DE LAS ARRAS</i>	
157. Caracteres especiales de las arras .....	244
158 A. Las arras constituyen una señal o seña .....	245
159 B. El derecho de retractarse.....	246
160 C. Las arras pueden ser contrato preparatorio o definitivo.....	248
161 D. Contrato de aplicación general: las arras y el contrato de promesa .....	248
162 E. Otras características de las arras .....	249
<i>SECCIÓN TERCERA</i>	
<i>LOS EFECTOS DE LAS ARRAS</i>	
163. Enunciación .....	251
164 A. Derecho de retractación .....	251
165 B. Las partes quedan convenidas .....	254
166 C. Restitución de las arras .....	254
167 D. Cumplimiento e incumplimiento de las partes .....	255

## Página

168 E.	Acciones de las partes si no hay ni retractación ni perfeccionamiento del contrato.....	258
169.	Las arras como parte del precio .....	259
170.	Las arras en el Código de Comercio.....	260
171.	Conclusión .....	261

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**OTROS SUSTITUTOS DE USO FRECUENTE**  
**(OFERTA Y ACEPTACIÓN Y CIERRE DE NEGOCIOS)**

172.	Enunciación .....	263
------	-------------------	-----

*SECCIÓN PRIMERA*  
*LA OFERTA (IRREVOCABLE) Y ACEPTACIÓN*

173.	Formación del consentimiento.....	264
174.	Su uso para cerrar un negocio.....	266
175.	Producido el consentimiento, ¿qué efectos se producen?.....	267
176 A.	Pactos accesorios .....	268
177 B.	Entre la oferta y su aceptación se cumplen los requisitos del contrato de promesa.....	271
178 C.	Demandas de indemnización de perjuicios u otra causal .....	273

*SECCIÓN SEGUNDA*  
*EL CIERRE DE NEGOCIOS*

179.	Enunciación .....	274
180.	Las distintas opciones .....	276
181.	Validez del cierre de negocios .....	277
182.	Características del contrato.....	278
183.	Conclusión .....	279

**CAPÍTULO TERCERO**  
**LEASING Y ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE VENTA**

184.	Enunciación .....	281
------	-------------------	-----

*SECCIÓN PRIMERA**LEY DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE VENTA*

185.	Breve análisis del contrato de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa .....	283
186.	Importancia jurídica del leasing habitacional .....	285

*SECCIÓN SEGUNDA**EL CONTRATO DE LEASING*

187.	Enunciación .....	287
188.	Concepto. La doctrina.....	288
189.	Concepto de la jurisprudencia .....	289
190.	Origen y desarrollo del leasing .....	291
191.	Tipos de leasing .....	293
192.	Características del contrato de leasing.....	295
193.	Validez del leasing .....	296
194.	Efectos del leasing.....	297
195 A.	Derechos y obligaciones del arrendatario-adquirente.....	298
196 B.	Derechos y obligaciones del proveedor.....	299
197 C.	Cumplimiento e incumplimiento en el leasing .....	301
	C1. Lesión enorme .....	301
	C2. Procedencia del pacto comisorio.....	302
	C3. Procedencia del caso fortuito .....	302
198.	Enunciación de otros conflictos.....	303
199 A.	Competencia y procedimiento .....	304
	A1. Procedimiento judicial en el leasing .....	304
	A2. Aplicación de la Ley del Consumidor.....	304
200 B.	Responsabilidad del dueño de un vehículo en caso de accidente del tránsito .....	305
201 C.	Pago de la multa pactada. Jurisprudencia .....	308
202.	Ánalisis de la jurisprudencia.....	311
203.	Conclusiones sobre la figura jurídica del leasing .....	312

*PARTE CUARTA**SITUACIONES IMPORTANTES QUE AFECTAN A LOS ACTOS ANALIZADOS*

204.	Enunciación .....	317
------	-------------------	-----

## CAPÍTULO PRIMERO

### LA SITUACIÓN ACTUAL DEL DERECHO DE BIENES, ESPECIALMENTE RAÍCES

205.	Introducción .....	319
206.	Evolución del derecho de bienes raíces .....	321
207.	Ley General de Urbanismo y Construcciones y Ministerio de Vivienda .....	324
208.	Breve resumen de nuestra evolución urbana .....	325
209.	Algunas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones .....	329
210.	Legislación sobre bienes raíces rústicos .....	331
211.	El D.F.L. Nº 2. Plan habitacional .....	332

## CAPÍTULO SEGUNDO

### RESPONSABILIDAD EN LA PRIMERA VENTA DE UNA CONSTRUCCIÓN

212.	Enunciación .....	335
213 A.	Legislación vigente .....	336
214 B.	Normas de procedimiento: demanda colectiva .....	336
215 C.	Responsabilidad del propietario primer vendedor .....	337
216 D.	Naturaleza jurídica. Jurisprudencia .....	338
217 E.	Otras responsabilidades .....	342
218 F.	Límites a la libre contratación .....	343
219.	Prescripción .....	344
220.	Indemnizaciones establecidas por los tribunales .....	346
221.	Conclusiones .....	349

## CAPÍTULO TERCERO

### PROMESA DE VENTA DE PROPIEDADES EN CONSTRUCCIÓN

222.	Introducción. Legislación especial .....	351
223.	Las normas civiles de la ley .....	352
224.	El objetivo de la ley .....	352
225.	Quiénes deben otorgar la garantía .....	354
226 A.	Los sujetos en esta exigencia legal .....	354
	A1. Personas afectadas .....	354

A2. La hipoteca y la compraventa .....	355
227 B. Los requisitos en el caso de no existir recepción definitiva de la propiedad objeto de promesa u otro acto que se le asimile.....	356
228. Compraventa de inmuebles hipotecados .....	358
229. Constitución de la garantía .....	361
230 A. Como debe otorgarse el contrato.....	361
231 B. Las garantías posibles .....	363
232. Reemplazo de la garantía.....	365
233. Sanción en caso de infracción.....	366

**CAPÍTULO CUARTO**  
**LOS LOTEOS Y LAS POBLACIONES IRREGULARES**

234. Enunciación .....	369
235. Concepto de población en estado irregular.....	370
236. Trámites posteriores al decreto presidencial.....	371
237. Reglamentación actual de loteos y subdivisiones de terrenos .....	372

**APÉNDICE**  
**CONCLUSIONES**

238. Necesidad de la reforma legal.....	375
---	-----

BIBLIOGRAFÍA.....	377
-------------------	-----

www.librotecnia.cl