

Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos (3a. ed.)

Autor: René Abeliuk Manasevich

Rubicon Editores / Reimp. 2026

www.librotecnia.cl

INDICE

PRÓLOGO A LA REEDICIÓN DE LA TERCERA EDICIÓN	19
PRÓLOGO A LA TERCERA EDICIÓN	21
PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN	23
ABREVIATURAS	25
OBRAS DEL AUTOR	27
INTRODUCCIÓN	29

PARTE PRIMERA

EL CONTRATO DE PROMESA

EL CONTRATO DE PROMESA

1. Enunciación.....	35
---------------------	----

CAPÍTULO PRIMERO

CONCEPTO Y CARACTERES PRINCIPALES

SECCIÓN PRIMERA

GENERALIDADES

2	Concepto y denominación	37
3	Origen y desarrollo.....	38
4	Importancia actual.....	40
5	Evolución histórica del contrato de promesa en Chile	42
6	El contrato de promesa y otras instituciones.....	44
7 A	Contrato de opción. Referencia	45
8 B	La promesa de hecho ajeno y la estipulación a favor de otro	45
9 C	Otras obligaciones de contratar	47
10 D	Contratos definitivos con obligaciones pendientes o sujetos a determinadas modalidades	48
11 E	Las arras. Referencia.....	49

12 F	El cierre de negocios. Referencia	49
13 G y H	La retroventa y la preferencia	49

SECCIÓN SEGUNDA
CARACTERES DEL CONTRATO DE PROMESA

14	Enunciación	50
15 A	La promesa como contrato	51
16 B	Carácter principal	52
17 C	Carácter preparatorio	54
18 C1	La venta a prueba	56
19 C2	El pacto de retroventa	56
20 C3	La opción	56
21 C4	La preferencia	57
22 C5	La suscripción de acciones para una sociedad anónima en formación	57
23 C6	El corretaje o mediación	57
24 C7	La apertura de crédito	58
25 C8	La cláusula compromisoria	58
26 C9	La tarjeta de crédito	60
27 D	Aplicación general	60
28 D1	Situaciones dudosas de calificación de un contrato como promesa	61
29 D2	Promesa de un contrato consensual	63
30 D3	Posibilidad de otorgar otros contratos que contengan promesa de contratar	65
31 E	Carácter solemne. Referencia	66
32 F	Carácter por regla general bilateral y oneroso	66
	Problemas que se plantean	66
33 F1º	Promesa unilateral de un contrato unilateral	67
34 F2º	Promesa unilateral de un contrato bilateral	69
35 F3º	La promesa unilateral y el contrato de opción. Referencia	75

CAPÍTULO SEGUNDO REQUISITOS DE LA PROMESA

36	Enunciación	79
----	-------------------	----

SECCIÓN PRIMERA GENERALIDADES

37	Pauta	79
38	Carácter supuestamente de derecho estricto de la promesa	80
39	Sanción por la inobservancia de los requisitos del artículo 1554	83

SECCIÓN SEGUNDA

LA PROMESA DEBE CONSTAR POR ESCRITO

40	La escritura como solemnidad objetiva	84
41 A	Para el contrato de promesa basta el instrumento privado, aun si el contrato prometido requiere otra solemnidad	85
42 B	El consentimiento en la promesa	85

SECCIÓN TERCERA

LA EFICACIA DEL CONTRATO PROMETIDO

43	Enunciación	87
----	-------------------	----

Párrafo primero

La eficacia del contrato prometido en general

44	Pauta	88
45 A	Promesas prohibidas	90
46 B	Promesa de cosa ajena	92
47 C	Prohibiciones legales y convencionales y embargos sobre la cosa prometida	93
48 D	Capacidad y formalidades habilitantes	94
49 E	Caso de la venta en pública subasta	96
50 F	La lesión enorme y la promesa de compraventa	97
51 F1	La promesa no es susceptible de rescindirse por lesión enorme	98
52 F2	Rescisión por lesión de la venta precedida de promesa	99

53 F3	Ejecución de la promesa cuando al otorgarse la compraventa, ésta sería rescindible por lesión u otra causa.....	104
54 C	El caso de la ley de la pequeña propiedad raíz	107

Párrafo segundo

El contrato de promesa y el régimen de bienes matrimoniales

55	Enunciación	109
56 A	Evolución histórica	110
57 B	Situación en los bienes familiares.....	111
58 C	Cónyuges separados de bienes y sujetos a participación de gananciales	115
59 D	Situación de la sociedad conyugal	117
60 D1	Bienes de la sociedad conyugal	117
61 D2	Bienes del marido	122
62 D3	Bienes del patrimonio reservado de la mujer casada bajo el régimen de sociedad conyugal	122
63 D4	Los bienes propios de la mujer casada bajo sociedad conyugal	123
64	Problemas que presentan la promesa de enajenación o gravamen de los bienes propios de la mujer	126
65 A	Validez de la promesa	127
66 B	Ejecución forzada de la promesa de enajenación de un bien raíz social otorgada sin el consentimiento de la mujer	129
67 C	Efectos de la promesa otorgada sin consentimiento de la mujer	130
68	Falta de consentimiento del marido	132
69	Otros actos de la mujer sobre bienes propios.....	136
70	Jurisprudencia y doctrina.....	138
71	Situación del contrato de promesa	139
72	Separación judicial, divorcio y nulidad del matrimonio sujeto a sociedad conyugal	140

SECCIÓN CUARTA

FIJACIÓN DE LA ÉPOCA DEL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DEFINITIVO

73	Enunciación	140
74 A	Plazos suspensivos y resolutorios en la promesa	142

75 B	La condición en la promesa	145
76 C	Condición y plazo	147
77 D	Modalidades indeterminadas	149
78	Caso en que la condición sea la obtención de un préstamo de una institución	153
79	Situación actual y problemas más frecuentes	155

SECCIÓN QUINTA

ESPECIFICACIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO

80	Concepto	157
81 A	Contratos reales	161
82 B	Contratos solemnes y consensuales	162
83 C	Las partes del contrato prometido	163
84 D	Objeto prometido	164
85 E	Determinación de la contraprestación	167

CAPÍTULO TERCERO

EFFECTOS DE LA PROMESA

86	Enunciación	169
----	-------------------	-----

SECCIÓN PRIMERA

OBLIGACIÓN DE OTORGAR EL CONTRATO PROMETIDO

87	Pauta	170
88 A	Características de la obligación de otorgar el contrato prometido: enunciación	171
89 A1	La obligación de otorgar el contrato prometido es de hacer	171
90 A2	Carácter mueble	172
91 A3	Carácter indivisible	173
92 A4	Normalmente fungible	173
93 A5	Carácter transmisible	173
94 A6	Cesión de la promesa	174
95 A7	Prescripción de la promesa: referencia	174
96 B	La promesa no produce efectos reales	175
97 C	Inscripción de la promesa en registros públicos	177

SECCIÓN SEGUNDA

OTRAS OBLIGACIONES EN LA PROMESA

98	Enunciación	178
99 A	Otras obligaciones estipuladas por las partes	178
	A1 Las obligaciones del contrato definitivo	178
	A2 Obligaciones propias de la promesa	179
	A3 Contratos anexos a la promesa	180
100 B	Obligaciones para el cumplimiento mismo de la promesa	181
	A Estipulación expresa de la obligación señalada	184
	B Estipulación como condición	185
	C Que en la promesa nada se diga	186
101 C	Variaciones de las prestaciones del contrato definitivo durante la vigencia de la promesa	187
	C1 El precio de la compraventa prometida	188
	C2 Entrega de la cosa	189

SECCIÓN TERCERA

CUMPLIMIENTO E INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA

102	Enunciación	191
103	Cumplimiento voluntario de la promesa	191
104	Incumplimiento de la promesa	192
105	Derechos del acreedor en el incumplimiento imputable	193
106 A	La mora del deudor	193
107 A1	Cuando el deudor está en mora en la promesa	194
108 A2	Cumplimiento recíproco	196
109 A3	Excepción del contrato no cumplido	202
110 B	Apremio al deudor	203
111 C	Cumplimiento forzado de la promesa	204
112 D	La indemnización de perjuicios en la promesa	206

CAPÍTULO CUARTO

EXTINCIÓN DE LA PROMESA

113	Enunciación	209
-----	-------------------	-----

114 A	La resolución por incumplimiento en la promesa.....	210
115 B	El plazo extintivo y la llamada caducidad de la promesa	216
116 B1	La tesis de la "caducidad"	217
117 B2	Refutación de la tesis de la "caducidad"	220
118 B3	Conclusión	224
119 C	La imposibilidad y el riesgo en la promesa.....	225
120 D	La prescripción en la promesa	226
121	Efectos de la extinción de la promesa	227
122	La demanda de precario	229
123	Otras situaciones.....	230

PARTE SEGUNDA

LA OPCIÓN Y EL CONTRATO DE OPCIÓN

LA OPCIÓN Y EL CONTRATO DE OPCIÓN

124	Enunciación	233
-----	-------------------	-----

CAPÍTULO PRIMERO GENERALIDADES

125	La facultad de optar en el derecho	235
126	Conceptos del contrato de opción en el derecho comparado.....	236
127	Dos concepciones en el contrato de opción.....	237
128	La opción en la legislación chilena	239
129 A	La opción en el Código de Minería	240
130 B	El contrato de promesa con arrendamiento y el leasing.....	241
131	Otras formas de otorgar contratos de opción	244
132	Semejanzas y diferencias con otras instituciones jurídicas	245
133 A	La venta a prueba o al gusto	245
134 B	La retroventa, el contrato de opción y la promesa unilateral	247
135	Jurisprudencia y doctrina respecto a la retroventa	249
136	Importancia práctica y teórica de la retroventa	252
137 C	El derecho de preferencia o prelación.....	253
138	Necesidad e importancia del contrato de opción.....	258

CAPÍTULO SEGUNDO

CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE OPCIÓN

139	Pauta	259
140 A	La opción es, en general, contrato unilateral	259
141 B	Es un contrato, en general, oneroso	260
142 C	Es contrato consensual, por regla general	261
143 D	Es contrato principal	261
144 E	Otras características de la opción	262
145 F	Las partes y demás circunstancias particulares de la opción	263
146 G	Los riesgos y eficacia del contrato de opción	264

CAPÍTULO TERCERO

LA OPCIÓN MINERA

147	Breve referencia a las soluciones del Código de Minería	267
148	Actos que comprende el artículo 169 del Código de Minería	268
149	El concepto de la opción en el Código de Minería	269
150	Bienes que pueden ser objeto de los contratos del artículo 169 del Código de Minería	270
151	Los riesgos del adquirente en los contratos de promesa y opción mineras	271

PARTE TERCERA

SUSTITUTOS A LA PROMESA Y LA OPCIÓN

SUSTITUTOS A LA PROMESA Y LA OPCIÓN

152	Enunciación	275
-----	-------------------	-----

CAPÍTULO PRIMERO

LAS ARRAS, SEÑAL O SEÑA

153	Pauta	277
-----	-------------	-----

SECCIÓN PRIMERA

GENERALIDADES

154	Origen y desarrollo de las arras	278
-----	--	-----

155	Las arras en el Código Civil italiano	280
156	Las arras en el C.C. chileno	282

SECCIÓN SEGUNDA

CARACTERÍSTICAS DE LAS ARRAS

157	Caracteres especiales de las arras	283
158 A	Las arras constituyen una señal o seña	283
159 B	El derecho de retractarse	284
160 C	Las arras pueden ser contrato preparatorio o definitivo	286
161 D	Contrato de aplicación general: las arras y el contrato de promesa	287
162 E	Otras características de las arras	288

SECCIÓN TERCERA

LOS EFECTOS DE LAS ARRAS

163	Enunciación	289
164 A	Derecho de retractación	290
165 B	Las partes quedan convenidas	292
166 C	Restitución de las arras	293
167 D	Cumplimiento e incumplimiento de las partes	294
168 E	Acciones de las partes si no hay ni retractación ni perfeccionamiento del contrato	297
169	Las arras como parte del precio	298
170	Las arras en el Código de Comercio	299
171	Conclusión	300

CAPÍTULO SEGUNDO

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

172	Enunciación	301
-----	-------------------	-----

SECCIÓN PRIMERA

LA OFERTA (IRREVOCABLE) Y ACEPTACIÓN

173	Formación del consentimiento	302
-----	------------------------------------	-----

174	Su uso para cerrar un negocio.....	304
175	Producido el consentimiento, ¿qué efectos se producen?	305
176 A	Pactos accesorios.....	306
177 B	Entre la oferta y su aceptación se cumplen los requisitos del contrato de promesa	309
178 C	Demanda de indemnización de perjuicios u otra causal.....	311

SECCIÓN SEGUNDA EL CIERRE DE NEGOCIOS

179	Enunciación	313
180	Las distintas opciones	315
181	Validez del cierre de negocios	316
182	Características del contrato	317
183	Conclusión	318

CAPÍTULO TERCERO

LEASING Y ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE VENTA

184	Enunciación	319
-----	-------------------	-----

SECCIÓN PRIMERA

LEY DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE VENTA

185	Breve análisis del contrato de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.....	321
186	Importancia jurídica del leasing habitacional.....	323

SECCIÓN SEGUNDA EL CONTRATO DE LEASING

187	Enunciación	325
188	Concepto. La doctrina	327
189	Concepto de la jurisprudencia.....	328
190	Origen y desarrollo del leasing.....	330
191	Tipos de leasing.....	332
192	Características del contrato de leasing	334
193	Validez del leasing	335

195 A	Derechos y obligaciones del arrendatario-adquirente.....	337
196 B	Derechos y obligaciones del proveedor.....	338
197 C	Cumplimiento e incumplimiento en el leasing.....	340
	C1 Lesión enorme.....	340
	C2 Procedencia del pacto comisorio.....	341
	C3 Procedencia del caso fortuito.....	341
198	Enunciación de otros conflictos.....	343
199 A	Competencia y procedimiento.....	343
	A1 Procedimiento judicial en el leasing.....	343
	A2 Aplicación de la Ley del Consumidor.....	344
200 B	Responsabilidad del dueño de un vehículo en caso de accidente del tránsito.....	345
201 C	Pago de la multa pactada. Jurisprudencia.....	347
202	Análisis de la jurisprudencia.....	351
203	Conclusiones sobre la figura jurídica del leasing.....	353

PARTE CUARTA

SITUACIONES IMPORTANTES QUE AFECTAN A LOS ACTOS ANALIZADOS

SITUACIONES IMPORTANTES QUE AFECTAN A LOS ACTOS ANALIZADOS

204	Enunciación.....	357
-----	------------------	-----

CAPÍTULO PRIMERO

LA SITUACIÓN ACTUAL DEL DERECHO DE BIENES, ESPECIALMENTE RAÍCES

205	Introducción.....	359
206	Evolución del derecho de bienes raíces.....	361
207	Ley General de Urbanismo y Construcciones y Ministerio de Vivienda.....	364
208	Breve resumen de nuestra evolución urbana.....	365
209	Algunas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.....	369

210	Legislación sobre bienes raíces rústicos.....	371
211	El D. F. L. N° 2. Plan habitacional.....	373

CAPÍTULO SEGUNDO

RESPONSABILIDAD EN LA PRIMERA VENTA DE UNA CONSTRUCCIÓN

212	Enunciación.....	377
213 A	Legislación vigente.....	378
214 B	Normas de procedimiento: demanda colectiva.....	378
215 C	Responsabilidad del propietario primer vendedor.....	380
216 D	Naturaleza jurídica. Jurisprudencia.....	381
217 E	Otras responsabilidades.....	385
218 F	Límites a la libre contratación.....	386
219	Prescripción.....	386
220	Indemnizaciones establecidas por los tribunales.....	389
221	Conclusiones.....	393

CAPÍTULO TERCERO

PROMESA DE VENTA DE PROPIEDADES EN CONSTRUCCIÓN

222	Introducción. Legislación especial.....	395
223	Las normas civiles de la ley.....	396
224	El objetivo de la ley.....	396
225	Quiénes deben otorgar la garantía.....	398
226 A	Los sujetos en esta exigencia legal.....	398
	A1 Personas afectadas.....	398
	A2 La hipoteca y la compraventa.....	399
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.....	400
228	Compraventa de inmuebles hipotecados.....	402
229	Constitución de la garantía.....	405
230 A	Cómo debe otorgarse el contrato.....	405
231 B	Las garantías posibles.....	408
232	Reemplazo de la garantía.....	409
233	Sanción en caso de infracción.....	410

CAPÍTULO CUARTO

LOS LOTEOS Y LAS POBLACIONES IRREGULARES

234	Enunciación	413
235	Concepto de población en estado irregular.....	414
236	Trámites posteriores al decreto presidencial.....	416
237	Reglamentación actual de loteos y subdivisiones de terrenos.....	416

APÉNDICE

CONCLUSIONES

238	Necesidad de la reforma legal.....	419
	Bibliografía.....	421

www.librotecnia.cl