Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXXI — ABRIL - JUNIO DE 1963 — Nº 124

DIRECTOR: **ORLANDO TAPIA SUAREZ**

CONSEJO CONSULTIVO:

MANUEL SANHUEZA CRUZ
HUMBERTO TORRES RAMIREZ
JUAN BIANCHI BIANCHI
QUINTILIANO MONSALVE JARA
MARIO CERDA MEDINA
LUIS HERRERA REYES

IMPRENTA UNIVERSIDAD DE CONCEPCION — (CHILE)

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

FERNANDO FUEYO LANERI

Profesor Extraordinario y Ordinario de Derecho Civil de la Universidad de Chile

JUICIO CRITICO GENERAL DE LA PROMESA DE CONTRATO FRENTE A SUS APLICACIONES PRACTICAS

SUMARIO

INTRODUCCION

1) Advertencia previa; 2) La figura en examen es connatural del medio ambiente.

SECCION I.— INCONVENIENTES Y VICIOS QUE SE ADVIERTEN EN LA PRACTICA. 3) Falta de un estudio completo; 4) Interpretaciones divorciadas de las realidades; 5) Interpretaciones casuísticas, generalmente desprovistas de doctrina; 6) Exceso de instituciones o unidades jurídicas en este tipo contractual; 7) Excesivo empleo y mal uso del contrato.

SECCION II.— CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL ESTADO DE COSAS SEÑALADO. 8) Incumplimientos en volumen desproporcionado; 9) Superabundancia de litigios; 10) Soluciones variadas y aún contradictorias; 11) Desconfianza y desorientación. Recetas a la desesperada.

SECCION III.— SOLUCIONES BASICAS O CLAVES.

Párrafo Primero: En el orden general.

12) Distinción entre el contrato preparatorio y el definitivo; 13) Futureidad y transitoreidad; 14) Fuente de derechos personales; 15) Descartación del criterio de estrictez suma; 16) La promesa unilateral de contrato bilateral, vale; 17) Ejecución de buena fe del contrato.

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Párrafo Segundo: En el orden de los requisitos específicos.
18) El escrito es requisito que no depende de la solemnidad que se exija al contrato definitivo; 19) Momento de computarse la ineficacia del contrato prometido; 20) En cuanto al plazo o condición; 21) En cuanto a la especificación.

SECCION IV.— SOLUCIONES LEGISLATIVAS QUE SE PROPONEN.
22) Advertencia previa; 23) Fijación de un tiempo máximo; 24) Creación de la promesa real de compraventa; 25) Caso especial de la propiedad horizontal.

INTRODUCCION

1) **Advertencia previa.**— El empleo práctico, en gran volumen, de la promesa de contrato, unido a una verdadera anarquía en las soluciones de los conflictos que dicha figura promueve o que los intérpretes crean, obliga a un examen crítico general y constructivo.

Tiene por objeto, tal examen, presentar la situación de hecho existente en nuestro país —que es la misma que viene arrastrándose por décadas—, señalándose a este respecto los inconvenientes y vicios, para luego indicar las consecuencias que dicho estado de cosas ha ocasionado.

Seguidamente, han de indicarse las soluciones básicas o claves que constituirían, en mi concepto, el principio de solución en determinados planteos o en grupos de planteos.

Finalmente, la proposición de algunas de las posibles soluciones mediante nueva legislación, sin que ello signifique siquiera insinuar un menoscabo del alto concepto que ha de merecernos nuestra legislación respecto de la promesa de contrato, tanto en sus aspectos substantivo como adjetivo.

Siguiendo ese mismo orden, se desarrollarán más adelante los puntos antedichos.

2) **La figura en examen es connatural del medio ambiente.**— Hay algo que conviene no perder de vista para el fin propuesto, y que es interesante abordar como cuestión previa.

Se ha dicho mucho que, dados los inconvenientes y riesgos que ofrece la promesa de contratar, es necesario desterrar del uso este contrato, prescindir de él.

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

A esto es preciso responder, que solución tan sublimemente simplista y remolona no se aviene con la realidad nacional nuestra y con lo que constituye una verdadera necesidad.

A poco de examinar la forma de operar en Chile y la idiosincrasia nacional, advertiremos que es connatural del medio ambiente la especulación con el tiempo venidero, haciendo hoy lo que podremos realmente hacer mañana, y Dios mediante...

Por una parte, reconozcamos que la posición de progreso necesario y continuo que vivimos los países llamados subdesarrollados (1), nos impulsa a las actitudes de anticipación al instante de cabal maduración de un acto o acontecimiento, por lo que no es de extrañarse de la frecuencia y volumen de "promesas" hacia el futuro.

Pero, por otra parte, no es sólo un cálculo frío de ventajas lo que nos induce a tal especulación con el tiempo —cuando no directamente con los valores económicos—, sino que es un sentimiento arraigado y difundido, que bien podríamos llamar nacional, lo que no conforma, casi pasionalmente, por tener hoy, de algún modo, lo que sólo podríamos tener mañana en juego derecho.

No es sólo la figura de la promesa de contrato lo que confirma dicha aseveración. Son otras muchas operaciones, fundadas igualmente en el sentimiento de la especulación, sea con el tiempo puramente, sea con los valores económicos derechamente (2).

---

(1) Así calificados por otros más desarrollados.

(2) ¿Quién no conoce, entre nosotros, el reinado de la compraventa a plazo, de muebles o de inmuebles, con 18 o más cuotas mensuales para los primeros, y varios años para los segundos, con mayor o menor extensión de tiempo según sea la desvalorización monetaria que se diagnostica hacia el futuro en el instante dado?
¿Quién dudaría que Chile es el país de la letra de cambio, y que, no conformes con las perspectivas a plazo que ella nos ofrece, prostituimos el cheque, dándolo igualmente a plazos, y recibiéndosele así por varios endosatorios, y hasta por los mismos Bancos, estos últimos con el disimulo de recibirlo en cobranza?
¿Quién no sabe que en Chile compramos hoy, a plazos, cosas que no necesitamos por el momento, con el solo fundamento de ser conveniente la adquisición porque pronto subirán de precio, siendo ésta, a su vez, la propaganda para vender que se propala por las radioemisoras?
¿Quién ignora que veraneamos pagando a plazos y viajamos pagando a plazos? ¿Acaso tampoco damos fiestas pagando a plazos?

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Todo ello nos conduce a la conclusión incontestable de que no podrá eliminarse con simplismos la promesa de contratar.

Antes bien, será tarea indispensable y urgente enderezar las interpretaciones que han de darnos seguridad y que nos llevarán a la confianza en la figura. En vez de huir, avancemos.

SECCION I

INCONVENIENTES Y VICIOS QUE SE ADVIERTEN EN LA PRACTICA

3) **Falta de un estudio completo.**— Próximo a cumplirse medio siglo de la aparición de la Memoria de Prueba de **Arturo Alessandri Rodríguez,** intitulada por muchos conceptos sobresaliente, y que honró a su autor, a la Universidad y al país, lo cierto es que no existe un trabajo completo, sólido en doctrina, maduro, capaz de señalar la verdadera estructura y los efectos de este contrato.

El referido estudio completo se hace más indispensable si atendemos al cúmulo de unidades jurídicas de que se compone, por naturaleza, la promesa de contrato.

4) **Interpretaciones divorciadas de las realidades.**— Es preciso reconocer que las interpretaciones que se han dado hasta el momento, sea sobre puntos singulares o sobre materias básicas, adolecen generalmente del grave defecto de olvidar o prescindir del contenido económico-jurídico, y aun filosófico, y del tráfico, en torno a este contrato.

No se ha calado hondo en el contrato, ni menos integralmente; pero todo ello especialmente en cuanto a la realidad señalada, que sería imposible desechar o desdeñar.

¿Qué intención común de las partes contratantes podrá indagarse e interpretarse, si no es por el camino del contenido económico-jurídico de este tipo contractual, de su propia filosofía, y de la realidad viviente del tráfico?

No se han advertido, o se han olvidado, pues, luces fundamentales.

5) **Interpretaciones casuísticas, generalmente desprovistas de doctrina.**— Al recrudecimiento del mal ha contribuido, en no poca medida, la modalidad propia de nuestras sentencias: excesivamente

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

formales, acuciosas por el detalle e inútilmente largas. Pero, lamentablemente, pobres en doctrina; salvo casos de excepción (3).

Las relativas a **contrato de promesa** —que las hay por miles y para todos los gustos— estudian particularizadamente el punto debatido, como no podría ser de otro modo; pero sin formular o sentar la doctrina respectiva, y mucho menos la más general, y, lo que es peor, como huyendo de abordar más de lo estrictamente necesario para cumplir las reglas formales sobre dictación de sentencias, por añadidura la sentencia de casación de fondo, tan amarrada al recurso en su formalización.

No faltan los casos en que la solución se escapa, al menos por el momento, porque se acoge el recurso de casación de forma interpuesto, sin contar aquéllos en que se usa de la facultad de casar de oficio.

Tampoco se acostumbra eslabonar unas sentencias con otras, contribuyéndose así a formar doctrina, o, al menos, a clasificar criterios.

Parece muy a propósito recordar las palabras de **Victorio Pescio,** quien, lamentándose de tales males —aunque no sólo para la hipótesis de promesa de contrato—, advierte que "nuestra Excma. Corte Suprema, salvo en muy contadas ocasiones, se abstiene de expresar lo que denominaríamos la "inspiración" o motivación del fallo, factor que, necesariamente, no es lo mismo que los considerandos. Esa circunstancia puede explicar la falta de uniformidad en fallos que versan sobre una misma cuestión o problema jurídico'..

En seguida, el mismo **Pescio** trae a cuento una magistral cita: "De ahí, pues, que les sea aplicable el concepto del famoso Ministro de la Corte Suprema de los Estados Unidos de Norteamérica, **Mr. Roberts:** "Las sentencias de la Corte Suprema son un boleto de pasaje para un tren muy restringido, válido exclusivamente para el día en que sale el tren y para ese solo tren únicamente" (4).

---

(3) **Victorio Pescio** señala entre estos casos de excepción, seguramente entre muchos, los de dos ilustres magistrados, por coincidencia ambos descendientes de italianos: el Presidente **Humberto Trucco** y el Ministro **Roberto Peragallo.** Yo me adhiero a tan justo homenaje, permitiéndome añadir, mezquinamente, por temor a omisiones, sólo un nombre más: **Leopoldo Urrutia.**

(4) "Manual de Derecho Civil". Tomo I, página 83, cita 45. Editorial Nascimento. Santiago de Chile, 1948.

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

6) **Exceso de instituciones o unidades jurídicas en este tipo contractual.**— También hace aporte al cúmulo de inconvenientes, la circunstancia de formarse el contrato en estudio mediante un conjunto de materias o unidades, que superan en mucho la cifra de 4 que corresponde a los requisitos que señala el artículo 1.554 de nuestro Código Civil, pues en cada uno de esos numerandos concurren a la vez, varias materias.

En el propio Nº 1º del artículo citado, que constituye el requisito seguramente más simple, nos encontramos con varias materias: la solemnidad **ad-substantiam**, sus efectos frente a la prueba del acto de naturaleza solemne, la dependencia o independencia frente al carácter solemne del contrato prometido, la naturaleza precisa de la constancia "por escrito" que exige la ley, descartados los casos reconocidamente simples.

El problema aumenta si advertimos que el contrato en estudio, por su naturaleza preparatoria, está en todo caso conectado con otro, el definitivo.

Pero, ¿cuál es la relación precisa: dependencia, accesoriedad, equiparidad para efectos estructurales, simple continuidad, abierta independencia?

Problema arduo que influye en muchas soluciones, algunas básicas o trascendentales.

7) **Excesivo empleo y mal uso del contrato.**— Si el estado de cosas se caracteriza por la complejidad y los inconvenientes, ¿cómo aumentarán éstos si a la norma legal respectiva le encargamos la regulación de otras relaciones diversas de la promesa de celebrar contrato?

Así, bajo el nombre de promesa de contrato, y con las reglas legales de ésta, se intenta regular relaciones afines, pero indudablemente diversas.

Se usa impropiamente este tipo de contrato con riesgo de inoperancia o resultado feble, desdeñándose, a la vez, otras categorías, que son las que se encuentran ajustadas a la realidad y por lo mismo son más seguras.

Si deseo asegurar el pago del precio de venta de mi propiedad, no empleo la fórmula de la compraventa con el accesorio de algún contrato de garantía. Como tampoco vendo con pacto de reserva de dominio. No. Prometo vender, y, al efecto, celebro con el prometiente

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

comprador el respectivo contrato de promesa de celebrar contrato de compraventa, en el cual se pacta el pago del precio en cuotas, para empezar desde luego, y haciéndose depender la celebración del contrato definitivo del cumplimiento de la última cuota (5).

Deseo adquirir un departamento o piso en un determinado edificio, del cual no hay, de momento, más que un solar, o una obra a poco de empezar. Uso la figura de la promesa de contrato, con pago de cuotas periódicas en abono al precio de un contrato futuro, valores que el prometiente vendedor, a su vez, necesita y usa para el financiamiento de la obra en ejecución.

Aquí hay arrendamiento de obra con pago anticipado, en todo o en parte, en relación con el instante de la entrega (6). En cambio, se ha empleado extensivamente el tipo que aquí estudiamos.

---

(5) 95 cuotas mensuales, por ejemplo, en un caso de jurisprudencia.

(6) Los riesgos principales, para el llamado prometiente comprador, son: entrega retardada en relación con el tiempo estipulado en la promesa de contrato, desmejoramiento de la calidad de obra contratada o supresión de terminaciones accesorias, aumento de precio so pretexto del aumento de costos, y, finalmente retardo en el otorgamiento del título definitivo por causas propias o por presión del prometiente vendedor para obtener las prestaciones fuera de contrato.

Es de advertir que los aumentos de precio, so pretexto de alzas de los costos, se deben, generalmente, a imprevisión del empresario, que no contrata las adquisiciones necesarias de inmediato, indudablemente por carencia del capital o el crédito suficientes.

Así y todo, casi toda la construcción moderna, en propiedad horizontal, se ha realizado en Chile de acuerdo con la fórmula de la promesa de compraventa de un edificio de momento sólo proyectado. Naturalmente que padeciendo los prometientes compradores los riesgos señalados recién.

En otros países, los riesgos son aún mayores. En Brasil han sido muchos los casos de delitos de estafa de los promotores de edificios en propiedad horizontal. En Argentina también se conocen casos muy sonados. Con este motivo la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Montevideo organizó las "Jornadas de Experiencia Latinoamericana sobre la Propiedad Horizontal", del 8 y 9 de mayo de 1962, con participación de profesores de Argentina, Brasil, Chile y Uruguay, correspondiéndome el alto honor de asistir en representación de la Universidad de Chile, para cuyo efecto presenté trabajo escrito y participé en todas las reuniones del torneo.

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

SECCION II

CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL ESTADO DE COSAS SEÑALADO

8) **Incumplimientos en volumen desproporcionado.**— Puede advertirse que, ante la falta de un trabajo completo, las interpretaciones divorciadas de las realidades, o las erróneamente casuísticas y sin doctrina, la complejidad natural del tema y el excesivo o mal empleo del tema, los incumplimientos, siempre propicios en un ambiente tal, sean frecuentes, y, más todavía, se encuentren considerablemente estimulados.

Se pueden observar muchos litigios por incumplimiento de contrato de promesa, algunos substanciándose ante árbitros, y otros transándose ante las expectativas deplorables de un pleito.

9) **Superabundancia de litigios.**— ¿Quién podría dudar que un estado de cosas así provocará un semillero de pleitos?

Allí están las causas judiciales sobre promesa de contrato, que alcanzan sonada mayoría entre todas las de Derecho Civil, comprendida toda la extensión de variadísimas materias de que es capaz esta rama.

10) **Soluciones variadas y aun contradictorias.**— Todo lo anterior hace que no deba extrañarnos la presencia de fallos dando las más variadas soluciones sobre promesa de contrato, sin faltar lo contradictorio.

Cuando pareciera que una solución, aun básica, se encuentra definitivamente asentada y tiene cierto carácter inamovible, viene otra, sobre materia sólo en apariencia matizada, que echa por tierra el edificio levantado con esfuerzo, y de nuevo a empezar.

La carencia de verdadera doctrina en esas sentencias favorece, indudablemente, los cambios de posición como cosa sistemática.

11) **Desconfianza y desorientación. Recetas a la desesperada.**— Nada de raro es que nazca la desconfianza entre el público que está en vías de usar este tipo de contrato, pues sabe, de antemano, a lo que se expone.

A la desconfianza sigue la desorientación, en medio de la búsqueda de una fórmula para satisfacer una necesidad jurídica.

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

A los prácticos, entre otras cosas, se les ha ocurrido aparecer celebrando el **contrato definitivo de compraventa,** firmándolo las partes en un cuadernillo de protocolo del Notario que se inicia justamente con esta escritura. Se deja en blanco sólo la fecha, para colocarla en el momento en que puede cursarse la escritura pública, en cuyo momento se incorpora al orden respectivo en el protocolo del Notario (7).

En medio de la desconfianza y la desorientación se prefiere, por tanto, estas soluciones —mal llamadas "de abogado"—, antes que buscar la solución por medios técnicos o científicos.

SECCION III

SOLUCIONES BASICAS O CLAVES

Párrafo Primero

EN EL ORDEN GENERAL

12) **Distinción entre el contrato preparatorio y el definitivo.—** Ha de distinguirse, de manera abierta e irreductible, entre la **promesa de contrato** y el **contrato definitivo,** en lo concerniente a individualidad propia, estructura y efectos.

Lo anterior juega especialmente en relación con los requisitos de los números 1º, 2º y 4º del artículo 1.554 del Código Civil, decidiendo muchas de las soluciones.

13) **Futureidad y transitoriedad.—** La futureidad, que es consubstancial de la promesa de contrato, está matizada de manera muy importante por la idea de transitoriedad breve, en cierto modo, de tiempo fugaz.

Nadie tiene, al tiempo de contratar, la intención de ligarse por una promesa de contrato a largo plazo. Sólo el estrictamente necesario para resolver el inconveniente que impide por ahora el contrato.

---

(7) Téngase presente que la gran mayoría de los Notarios se niega a usar este procedimiento, por más que esté basado en la buena fe de las partes y su deseo de vigorizar la operación. Pero otros no; sin duda pesando menos las consecuencias legales graves.

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Las interpretaciones de este contrato, basadas en el tiempo de prescripción de la acción personal, deben desecharse, por irreales o utópicas.

14) **Fuente de derechos personales.**— De la promesa de contrato nacen derechos personales, para exigir del otro contratante el cumplimiento de su obligación, que es de hacer.

Por tanto, las soluciones han de darse prescindiéndose de las cosas que son objeto de las obligaciones emergentes del contrato definitivo, que se espera nazca más tarde.

Esta postura no es óbice a la solución legislativa que se diera, consistente en la creación, por ley, de un derecho real de garantía en favor del prometiente adquirente de una cosa, según se explica en otra parte de este trabajo (8).

15) **Descartación del criterio de estrictez suma.**— Si bien la promesa de contrato exige, para su validez, del cumplimiento copulativo de todos y cada uno de los requisitos legales (9), ello no significa que en cuanto a cada uno de los requisitos deba emplearse el criterio de estrictez suma, eligiéndose justamente el nivel más alto de exigencia, poco menos que haciendo imposible la eficacia del contrato.

Esto ha ocurrido, lamentablemente, —con grave daño a la doctrina de este contrato—, respecto de los N.os 2º y 4º del artículo 1.554 en forma muy acentuada (10).

16) **La promesa unilateral de contrato bilateral, vale.**— Basta el enunciado de esta solución, que posibilita innumerables relaciones, algunas de verdadera necesidad.

17) **Ejecución de buena fe del contrato.**— La exigencia legal en orden a que todo contrato ha de cumplirse de buena fe, en los términos del artículo 1.546 del Código Civil, no sólo ha de aplicarse a la

---

(8) Véase: Nº 24, página 85.

(9) Cosa que ha hecho decir, erróneamente, que el contrato es excepcional.

(10) Una de las varias hipótesis a este respecto, como ser, la de la nulidad de la suma estrictez del requisito, exigiéndose el consentimiento anticipado de la promesa unilateral de contrato bilateral, se construyó sobre la base del contrato definitivo.

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

figura en estudio, como contrato que es, sino que, en este caso, adquiere el punto relevancia y trascendencia.

Los casos de exigencia positiva del contrato prometido, o, al revés, de rechazo terminante, han de resolverse conforme al principio de la ejecución de buena fe (11).

Párrafo Segundo

EN EL ORDEN DE LOS REQUISITOS ESPECIFICOS
(N.os 1º, 2º, 3º y 4º) del artículo 1.554)

18) **El escrito es requisito que no depende de la solemnidad que se exija al contrato definitivo.**— Esta solución se basa en la individualidad propia de la promesa de contrato frente al contrato definitivo, y, por lo mismo, se exige el simple escrito, en todo caso, y no la escritura pública, en el evento de exigirse tal solemnidad respecto del contrato definitivo.

19) **Momento de computarse la ineficacia del contrato prometido.**— La ineficacia del contrato prometido ha de computarse al tiempo de cumplirse la promesa, salvo los casos de vicio invariable o de duración indefinida.

20) **En cuanto al plazo o condición.**— Se indicarán las soluciones principales, que son:

a) Epoca significa instante o momento, y no espacio de tiempo;
b) El plazo es muchas veces fijo, de carácter esencial, de manera que el cumplimiento es inexcusable en el momento que se ha estipulado;
c) Es indiscutible el efecto de caducidad en ciertas hipótesis, por la sola llegada del día, no pudiendo exigirse el cumplimiento forzado por ninguno de los contratantes. A este respecto, es valiosísimo el aporte de la sentencia de la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago, redactada por el actual Ministro de la Corte Suprema D. Enrique Urrutia Manzano, que se comentó por mí en un artículo en la "Revista de Derecho y Jurisprudencia";

(11) Véase mi artículo: "Ejecución de buena fe de los contratos, como uno de los requisitos del pago". "Revista de Derecho y Jurisprudencia", Tomo 55. 1ª Parte, página 95. Santiago de Chile, 1958.

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

ch) El plazo, pudiendo ser tanto suspensivo como resolutorio, tiende, sin embargo, a ser resolutorio;

d) La condición indeterminada no vale. Tampoco el plazo indeterminado.

21) **En cuanto a especificación.**— Se indicarán las soluciones básicas o claves más importantes:

a) Se exige especificar en el contrato de promesa, a título de exigencia mínima, sólo las cosas de la esencia del contrato prometido.

b) Se admite que los elementos, aun esenciales, del contrato prometido, sean de momento sólo especificables.

SECCION IV

SOLUCIONES LEGISLATIVAS QUE SE PROPONEN

22) **Advertencia previa.**— Como ya se dijo al empezar este trabajo, nuestra legislación en esta materia es, en general, muy buena. Baste sólo pensar en que ha permitido hacer operar una institución que en otros países aparece borronienta y dubitativa, llegando incluso a negársela.

Con todo, puede mejorar mediante pequeñas complementaciones legislativas.

No se crea, por otra parte, que los inconvenientes y la inseguridad actuales dependen solamente del texto legal, que hoy fuera estimado defectuoso y que al solo brotar de una reforma quedaría todo subsanado.

No. Reitero que el estado de cosas actual, francamente deplorable, es más bien producto de interpretaciones viciadas.

23) **Fijación de un tiempo máximo.**— Si los riesgos de incumplimiento o de controversia aumentan con el tiempo —casi diría que en forma progresiva—, es lógico reconocer que la limitación del tiempo entre la promesa y el contrato definitivo contribuirá eficazmente a la seguridad del contrato.

La libertad ilimitada que hoy nos ofrece, en cuanto a tiempo, el Nº 3º del artículo 1.554, podría sustituirse por un tiempo máximo pru-

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

dencial, que, a su vez, sería el supletorio de la voluntad de las partes, en el evento de que éstas hubiesen guardado silencio al respecto.

Este tiempo podría ser de un año a contar del otorgamiento de la promesa de contrato, el que regiría tanto en los casos en que se estipulara un tiempo mayor, como en los que se guardara silencio sobre este punto (12).

De este modo, creo que se daría solución a dos puntos que son fuente inagotable de controversia: la excesiva prolongación de un estado consubstancialmente transitorio, y el reparo del silencio de las partes sobre el tiempo, que hoy conduce irremediablemente a la ineficacia del contrato de promesa.

24) **Creación de la promesa real de compraventa.**— Considerando que la figura en estudio gira, en subida proporción, en torno a la promesa de compraventa de inmuebles, creo conveniente atender, especialmente, a la situación más frecuente del prometiente comprador desamparado.

Al efecto, se crearía un **derecho real de preferencia adquisitiva** en favor del prometiente comprador, que daría a la promesa eficacia incluso frente a terceros, derecho real que se constituiría por el título respectivo, otorgado por escritura pública, que luego se inscribiría en el Registro Unico de promesas, o bien, simplemente en el de hipotecas y gravámenes, pareciéndome mejor esto último.

Esto le permitiría al prometiente comprador, adquirir incluso del tercero que hubiese adquirido la cosa, cualquiera que fuese el título respectivo (13).

25) **Caso especial de la propiedad horizontal.**— Dada la difusión enorme de esta forma de propiedad, lo que hoy se llama **promesa de compraventa de un edificio por construir, o un piso o departa-**

---

(12) También podría hacerse la distinción tradicional entre muebles e inmuebles, y, cuando el objeto de la obligación del contrato definitivo fuera una cosa inmueble, o un derecho inmueble, el plazo máximo de la promesa de contrato podría ser mayor, por ejemplo, de dos años.

(13) Se encuentra una rica inspiración doctrinal en el artículo 76 del Código de Minería, aunque allí el problema adquiera otras modalidades limitativas.

Artículo: Juicio crítico general de la promesa de contrato frente a sus aplicaciones prácticas
Revista: Nº124, año XXXI (Abr-Jun, 1963)
Autor: Fernando Fueyo Laneri

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

mento igualmente por levantar, debe ser materia de un estudio especial, con miras al ajuste de una fórmula que represente seguridad para todos los intereses en juego en tales casos (14), a la vez que se precise su naturaleza jurídica (15).

---

(14) No es sólo la parte del prometiente comprador la que merece protección, aun suponiendo que está en posición de cumplimiento. También lo merecen el promotor de la empresa de construir para vender, y, además, el financista de ella, pues ocurre con frecuencia que la empresa dicha y el financista son personas diversas, pudiendo ser financista hasta el propio Estado, mediante ayudas económicas a bajo interés y amortizables a largos plazos.

(15) Un autor sugiere bastante, cuando a este respecto dice: "La sistematización jurídica de este contrato resulta difícil, como toda operación que pretende sujetar los supuestos inacabables de la práctica a unos esquemas preordenados. Pero es posible distinguir: a) Simple contrato de obra; b) Compraventa de cosa futura; c) Contrato obligatorio atípico".
(**José Batista Montero Ríos**, "Las servidumbres en favor de edificio futuro". "Revista de Derecho Privado", página 198. Madrid, marzo de 1962).