Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

Año XXII — ABRIL - JUNIO DE 1954 — N.o 88

Revista de Derecho

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

SUMARIO

ALEJANDRO LIMAY DERAMOND

¿Hegemonía un revitalizador de la Democracia? 143

SEMINARIO DE DERECHO PRIVADO

El Contrato de Promesa 153

HERNAN TRONCOSO ROJAS

Regimen de sueldos y gratificaciones del personal de establecimientos particulares de educación 167

50º Aniversario de la Escuela de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Concepción y acto de recepción a los nuevos alumnos 199

JURISPRUDENCIA

Corte Suprema

Derecho perpetuo. (Recurso de casación en el fondo) 207

Corte de Apelaciones de Concepción

Reivindicación. (Apelación de la sentencia definitiva) 211
Juicio de arte precario. (Apelación de la sentencia definitiva) 225
Juicio ordinario. (Apelación de la sentencia definitiva) 231
Cuestión especial. (Apelación de incidente) 241
Juicio. (Apelación de incidente) 245
Reivindicación. (Apelación de la sentencia definitiva) 249

Guía Profesional 1

PUBLICACIONES DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
Y DEL H. CONSEJO PROVINCIAL DEL
COLEGIO DE ABOGADOS DE CONCEPCION

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

SEMINARIO DE DERECHO PRIVADO

Reuniones de Estudios Jurisprudenciales (*)

EL CONTRATO DE PROMESA

El Seminario de Derecho Privado ha efectuado algunas reuniones con el objeto de analizar la jurisprudencia de nuestros Tribunales, en lo que dice relación con el contrato de promesa. Ellas se han realizado bajo la dirección del Profesor y Director del citado seminario, señor Emilio Rioseco Enríquez, actuando como Relator el Ayudante don René Lazo Fernández y con la concurrencia de varios profesores, ayudantes, abogados y alumnos.

Por el interés que el tema reviste, pasamos a dar una síntesis, a modo de recapitulación, acerca de los temas que se debatieron en esas sesiones.

1.—**Temas.**— Las principales cuestiones a que da lugar el contrato de promesa, según queda de manifiesto por el análisis de nuestra jurisprudencia, son las siguientes: a) Clase y características del instrumento exigido por vía de solemnidad; b) Alcance del concepto "eficacia del contrato prometido", que se contiene en

---

(*) El Seminario de Derecho Privado de la Escuela de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Concepción, ha iniciado una serie de reuniones destinadas a analizar en ellas la doctrina y la jurisprudencia de nuestros tribunales, sobre diversas materias que revisten suma importancia práctica.

Dado el evidente interés que tienen los asuntos tratados en dichas sesiones, y siempre que ello sea posible, los iremos dando a conocer a través de las páginas de esta Revista, bajo la forma de resúmenes cuya redacción estará a cargo del propio Seminario ya mencionado.

Con sumo agrado, iniciamos en este número tales publicaciones, con la correspondiente al "contrato de promesa".—**La Dirección de la Revista.**

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

el N.º 2.º del artículo 1554 del Código Civil (1); c) Características de la condición y del plazo a que se sujeta la promesa; d) Lo que debe entenderse por "especificación" del contrato prometido; y e) Validez de las promesas unilaterales de celebrar contratos bilaterales.

2.—**Clase y características del instrumento exigido por vía de solemnidad.**—El N.º 1.º del artículo 1554, dispone que el contrato de promesa debe constar por escrito. Luego, es solemne. La solemnidad consiste en la exigencia de un instrumento para que la promesa valga, y como la ley no distingue, dicho instrumento puede ser tanto público como privado.

En lo antiguo, la jurisprudencia resolvió que la promesa de celebrar contratos solemnes, como la compraventa de inmuebles, por ejemplo, debía otorgarse por escritura pública (artículo 1801), aduciendo el argumento de ser aquélla un pacto accesorio de la venta futura y qué como tal debía regirse por las mismas reglas del contrato principal, desde que el artículo 1801 prevalece frente al artículo 1554, que es de aplicación general.

No obstante, desde principios de este siglo, las sentencias se han uniformado en el sentido de distinguir claramente entre la promesa y el contrato prometido, autonomía que conduce a no exigir para aquélla sino el instrumento privado, sea el futuro contrato solemne, real o consensual (2).

En otro aspecto, y siguiendo las reglas generales sobre la formación del consentimiento, lo que realmente se exige es que la voluntad de ambas partes conste por escrito, sin que sea necesario que lo hagan en un mismo instrumento. Sería bastante, pues, una carta suscrita por una de ellas en que ofrece la promesa a la otra, y una comunicación de ésta aceptándola expresamente, siempre y cuando concurran los demás requisitos del artículo 1554 (3).

---

(1) Los artículos citados sin otra indicación son del Código Civil.

(2) Corte de Santiago. **Gaceta de los Tribunales,** año 1893, tomo 3, página 461; y año 1882, página 976. Corte de Concepción. **Gaceta de los Tribunales,** año 1895, tomo 2, página 442. Corte de Valparaíso. **Gaceta de los Tribunales.** año 1908, tomo 2, página 613; y año 1917, tomo 2, página 420.

(3) Corte de Valparaíso. **Gaceta de los Tribunales,** año 1907, tomo 2, página 420 y **Revista de Derecho y Jurisprudencia,** tomo 25, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 65.

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

Ahora, determinar si el consentimiento estuvo dirigido, entonces, a celebrar una promesa y no otra convención, es materia de interpretación contractual, para lo cual habrá que atenerse a los artículos 1560 y siguientes.

3.—Alcance del concepto "eficacia del contrato prometido", a que alude el N.° 2.° del artículo 1554.—Con arreglo a esta disposición es requisito esencial de la promesa "...2.°: Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces".

Hay dos criterios en la jurisprudencia, para apreciar cuándo debe entenderse que el contrato prometido es ineficaz.

Según el último fallo de la Corte Suprema (4), el contrato es ineficaz si no logra producir sus efectos y como la nulidad, absoluta o relativa, consiste en eso, quiere decir que al referirse la ley a "ineficaces", alude a los contratos nulos, de modo que si el contrato prometido adolece de nulidad al tiempo de celebrarse la promesa, se omitiría el requisito del N.° 2.° del artículo 1554 y ésta también sería nula. Llega así a concluir que la promesa de venta de un inmueble propio de la mujer casada, otorgada sin obtener previamente la autorización judicial habilitante del artículo 1754, es también nula por este fundamento.

El otro criterio jurisprudencial es el siguiente (5): Si es efectivo que la promesa es independiente y distinta del contrato que se promete, es evidente que la posible nulidad de éste por omitirse formalidades habilitantes, no puede afectar a la promesa, desde que no siendo enajenación tampoco las requiere; como también se desprende del N.° 4.° del artículo 1554 que autoriza para omitir ciertas formalidades en ella. Por otra parte, al ordenar la ley que

---

(4) Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo 49, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 193. Este fallo es de mayoría, y se llama la atención sobre el fundado voto disidente del Ministro señor Silva Fernández y de los abogados integrantes señores Cumming y Silva Bascuñán.

(5) Corte Suprema. Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo 32, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 516. Corte de Santiago. Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo 46, 2.ª Parte, Sección 2.ª, página 3. Corte de Concepción. Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N.° 71, página 79.

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

el futuro contrato sea "eficaz", se ha referido a los requisitos intrínsecos del mismo, pero no a los externos, o sea, a su licitud desde el punto de vista del objeto, la que faltaría si se tratara, por ejemplo, de una convención prohibida por las leyes.

Frente a ambas soluciones, nos parece que la segunda presenta mayor fuerza doctrinaria y sobre todo es de notoria conveniencia práctica.

En efecto, de la sola disposición se desprende que la exigencia consiste en que la ley no debe declarar ineficaz el contrato prometido, esto es, siguiendo al Diccionario de la Lengua, que él será ineficaz, si no logra hacerse efectivo o producir sus efectos. Esto ocurre solamente con los contratos absolutamente prohibidos por la ley —artículos 1796, 675, inciso 2.º, etc.— pues aquéllos que se permiten con la concurrencia de formalidades habilitantes —artículos 255, 1749 y 1754— "logran producir sus efectos" y son válidos y eficaces si, al momento de celebrarse, las formalidades están cumplidas; pero no son necesariamente nulos.

En consecuencia, a estos últimos la ley no los ha declarado ineficaces sino que, por el contrario, ha dicho en el artículo 1447, inciso 3.º, que valen en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos, determinados por las leyes.

Luego, el requisito del N.º 2.º del artículo 1554, al decir que la promesa no puede referirse a "contratos que las leyes declaran ineficaces", tiene el alcance de que el contrato prometido no debe estar absolutamente prohibido por la ley, ser ineficaz en absoluto, es decir, no debe adolecer de objeto ilícito. Por lo tanto, sería válida la promesa de celebrar una venta sobre un inmueble perteneciente a mujer casada o a un menor adulto, sin obtener previamente la autorización judicial, la cual se concedería a posteriori y antes del contrato. En cambio, sería nula una promesa de venta entre cónyuges no divorciados a perpetuidad o entre el padre o madre y el hijo de familia.

El argumento que se da en contrario, de que el incapaz podría quedar sin protección suficiente al condenársele después a una enajenación forzada por el acreedor, no es bastante, ya que, con arreglo al artículo 532 del Código de Procedimiento Civil, el Juez "puede" celebrar el contrato en nombre del incapaz y es obvio que

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

requerirá como condición previa el cumplimiento de la formalidad que falta.

Tampoco es valedero lo que se dice en contra de la tesis sustentada, de que al omitirse la autorización antes de la promesa, el contrato prometido no estaría especificado, pues faltaría algo más que las solemnidades para reputarlo perfecto, esto es, también la formalidad habilitante (N.º 4.º del artículo 1554), porque esta última no es en manera alguna elemento de la especificación del contrato prometido, toda vez que éste se especifica por las solemnidades substanciales, que pueden omitirse. Con mucha mayor razón, pues, es dable que se omitan las otras, si se tiene en cuenta que están exigidas solamente para integrar la capacidad, mas no en relación con la especie o naturaleza del acto que se ejecutará posteriormente.

Cabe hacer presente, para terminar, que el requisito en estudio debe existir al tiempo de cumplirse la promesa y no al celebrarse. De ahí que la eficacia del contrato prometido deberá ser tal cuando éste se perfeccione y no antes. Se ha fallado, por ejemplo, que la promesa de venta de una cosa embargada vale, si la venta se realiza una vez alzado el embargo (6).

La solución dada es de evidente conveniencia práctica, ya que, aparte de la dificultad que significa pedir un permiso judicial de empleo eventual, todo aconseja facilitar las transacciones cuando precisamente la promesa se otorga como un medio de seguridad mientras se obtiene la autorización o se cumplen las condiciones que faltan para perfeccionar el contrato definitivo, en atención a la comparecencia de incapaces y generalmente como un resguardo para éstos.

4.—**Características de la condición como elemento de la promesa.**—En conformidad al N.º 3.º del artículo 1554, la promesa "debe contener un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato".

(6) **Revista de Derecho y Jurisprudencia,** tomo 33, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 165.

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

Esta exigencia tiende a evitar que quede en la incertidumbre el cumplimiento de la promesa; basta un plazo o una condición, o bien pueden concurrir ambos, pero lo importante es que mediante tales modalidades resulte fijada, de una manera bien precisa, la época de la celebración del contrato prometido.

En la jurisprudencia, y también en la doctrina (7), se controvierte si la condición puede ser indeterminada, esto es, que en el evento de cumplirse se ignore cuándo acaecerá, o si debe necesariamente ser determinada, es decir, señalándose un plazo para su posible acaecimiento.

Así, por ejemplo, sería indeterminada la condición de celebrarse el contrato, cuando suban ciertas acciones; y determinada, si ello ocurriera dentro de los próximos tres meses.

Las sentencias que aceptan la condición indeterminada (8), han dado como argumento, últimamente, el de que siempre la condición tendría una época dentro de la cual cumplirse, a saber, el plazo de quince años, transcurrido el cual debe reputarse fallida conforme al artículo 739, que rige en el fideicomiso, pero que sería de general aplicación.

No obstante, estimamos más conforme con el sentido del precepto del N.º 3.º del artículo 1554, cuya finalidad es precisar lo más posible la época, es decir, "el espacio de tiempo" en que el contrato se perfeccionará, la otra interpretación en orden a que la condición debe siempre hallarse determinada (9), puesto que el legislador ha dicho que sea la condición misma y no la ley, como resultaría de aplicar el artículo 739, la que fije la época. En otros términos, del mismo hecho condicional, cuya configuración es convenida por las partes, es de donde debe emanar la fijación del tiem-

---

(7) **Alessandri R., Arturo,** "De la compraventa y de la promesa de venta", tomo 2, N.º 2109. **Claro Solar, Luis,** "Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado", tomo XI, N.º 1208; **Osuna Gómez, F. José,** "Del contrato real y de la promesa de contrato real", N.º 249, página 202.

(8) Revista de Derecho y Jurisprudencia: tomo 41, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 506; tomo 48, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 593; tomo 50, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 491.

(9) Revista de Derecho y Jurisprudencia: tomo 44, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 591; tomo 45, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 176; tomo 46, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 906; tomo 50, 2.ª Parte, Sección 2.ª, página 60.

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

po, y esto sólo puede ocurrir cuando la condición es determinada. No sería, pues, válida por faltar este requisito esencial, la promesa de vender un predio cuando el promitente comprador lo exija (10).

5.—**Características del plazo como elemento de la promesa.**— También pueden las partes someter a un plazo la exigibilidad de las obligaciones de hacer que la promesa genera; obligación de celebrar el contrato prometido en la época que fije aquél.

Sabido es que el plazo puede ser suspensivo o extintivo. El suspensivo consiste en "la época que se fija para el cumplimiento de la obligación" (artículo 1494), de modo que esta última no es exigible pendiente el término (artículo 1496, inciso 1.º), pero sí pasa a serlo a su vencimiento. En cambio, en el extintivo, la obligación puede exigirse durante su curso, pero no después (artículos 1080, 1498, 1950, N.º 2.º y 2098).

Se plantea la cuestión de si en la promesa el plazo puede ser suspensivo o extintivo, o si necesariamente debe adoptar una de estas dos calidades.

Sin analizar a fondo el problema, en una sentencia última, la Corte Suprema ha resuelto que puede revestir ambas formas (11). No obstante, es preciso hacer algunos alcances a esto.

Aceptar el plazo suspensivo como suficiente es infringir el N.º 3.º del artículo 1554, desde que no quedaría fijada en tal caso la época que este precepto exige. Una promesa en la que el contrato se celebrará, por ejemplo, después del 1.º de Enero próximo, quedaría sujeta a un término de esta especie y es obvio que faltaría la determinación de la época.

Pero aquí cabe señalar, también, que lo dicho es en el entendido de que "época" signifique espacio de tiempo con principio y fin, porque bien puede interpretarse el vocablo como exigiendo cierta oportunidad precisa, fija y determinada en la cual pueda "cumplirse" la promesa, quedando a voluntad de las partes impetrar o no este cumplimiento, alcance según el cual el plazo suspen-

(10) Corte de Santiago. **Gaceta de los Tribunales,** año 1889, tomo 2, página 1082.

(11) **Revista de Derecho y Jurisprudencia,** tomo 48, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 593.

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

sivo sería bastante para satisfacer la condición esencial del N.° 3.° del artículo 1554. Después de todo, lo que el legislador ha querido es que no se prolongue la incertidumbre sobre la realización del contrato, y en la forma dicha, las obligaciones pasan a ser exigibles en época bien determinada, al vencimiento del plazo suspensivo, siendo de cargo de las partes —y en ello el legislador no puede intervenir— hacerlas o no efectivas.

Refuerza esta argumentación, el concepto del plazo suspensivo dado por el artículo 1494, según el cual es de su esencia fijar una "época" para el cumplimiento de la obligación.

Creemos, pues, que no es posible descartar de plano el plazo suspensivo como insuficiente para servir de elemento esencial a la promesa.

Ahora bien, exigir que en la promesa el término deba ser siempre extintivo resulta absurdo, si se tienen en cuenta los efectos que tal modalidad presenta.

Porque, en este caso, el acreedor sólo podría accionar pidiendo el cumplimiento de la promesa antes del vencimiento del plazo y no después, en circunstancias que el deudor alegaría que la época es más prolongada y lo beneficia; al propio tiempo que la acción se desecharía si ella se intentara una vez extinguido, desde que la obligación ya no sería exigible. Supóngase que el término sea de horas y se comprenderá el absurdo a que conduce aplicar semejante criterio.

Y como en el extintivo la mora del deudor se produce por la notificación judicial de la demanda dentro del plazo (N.° 3.° del artículo 1551), ya que el N.° 1.° del mismo artículo se refiere al plazo suspensivo, no quedaría, por lo tanto, sino que demandar antes del vencimiento.

La jurisprudencia ha adoptado soluciones, teniendo en vista más que los aspectos doctrinarios, lo que la práctica aconseja, criterio que podemos concretar de la siguiente manera: a) En general, el término debe estar concebido en forma extintiva, es decir, debe fijar época precisa dentro de la cual se cumpla la promesa (12);

(12) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** tomo 44, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 554; tomo 41, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 354.

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

b) El deudor cae en mora por el solo transcurso del plazo (13); c) El acreedor, que a su vez está obligado en las promesas bilaterales, debe cumplir por su parte o allanarse a cumplir dentro del mismo término, pues de lo contrario cae en mora y se le opondrá con éxito la excepción del artículo 1552 (14); y d) El acreedor, no moroso por su parte, tiene acción y la obligación es exigible aún después de vencido el término (15).

Como puede observarse, se acepta el plazo extintivo atribuyéndole efectos en cierto modo propios del suspensivo.

En una oportunidad, la Corte Suprema se pronunció estrictamente en favor del primero (16).

Dado lo cuestionable que es la colocación en mora de las partes en este contrato, conviene —especialmente en las promesas de compraventa— estipular que será suficiente prueba de la mora un certificado notarial en el cual conste que el co-contratante no ha comparecido a extender y suscribir la escritura definitiva en tal día y hora, habiéndolo hecho en cambio la otra parte.

6.—**Lo que debe entenderse por "especificación" del contrato prometido.**—Termina el artículo 1554 exigiendo como requisito de la promesa, en el N.º 4.º, que "en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban".

Según don Arturo Alessandri R., la especificación del contrato prometido involucra tal explicación o individualización del mismo, que si se trata de la promesa de compraventa de inmueble, será menester que no falte ninguno de los requisitos internos esenciales de la venta, incluso el consentimiento en orden a contraer las obligaciones de vendedor y comprador, pues sólo puede pos-

(13) **Revista de Derecho y Jurisprudencia,** tomo 42, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 251.

(14) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** tomo 41, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 354; tomo 44, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 554.

(15) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** tomo 46, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 570; tomo 42, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 251; **Revista de Derecho de la Universidad de Concepción,** año 1940, N.º 33-34, página 2805.

(16) **Revista de Derecho y Jurisprudencia,** tomo 41, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 354.

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

tergarse para más tarde el cumplimiento de la respectiva solemnidad, que es lo único susceptible de omitirse sin que deje de haber especificación (17).

En contra, don Leopoldo Urrutia opina que la especificación o explicación del contrato prometido no tiene otro rol que su individualización de modo que no se confunda con otro, ya que así se señala en su especie o especifica (18), pero no es necesario que "realmente concurran" en el momento de otorgarse la promesa, todos los requisitos esenciales del contrato prometido, pues ello conduciría no a distinguir sino que a confundir un contrato con otro.

Preferimos la segunda tesis, ya que lo exigido por la ley es que el contrato futuro se individualice y para que así suceda basta con la mención explicativa de sus elementos sin que sea necesaria su "real ocurrencia", aparte de que ello significaría en la promesa de compraventa suponer no el consentimiento en orden a prometer vender y a prometer comprar, que es lo propio de este contrato, sino que el consentimiento dirigido a vender y a comprar, es decir, el inherente a la venta misma. Habría, pues, evidente identificación y no especificación; y por otra parte, habría que descartar la eficacia de las promesas de contrattos consensuales, las cuales valdrían por éstos. A ello se oponen los antecedentes legislativos del artículo 1554, pues así lo admitía el Proyecto de 1853, pero tal situación fue suprimida.

7.—**Validez de las promesas unilaterales de celebrar contratos bilaterales.**—La jurisprudencia se encuentra dividida y lo mismo la doctrina (19), en cuanto a la validez de las promesas unilaterales de celebrar contratos bilaterales.

---

(17) **Alessandri R., Arturo,** obra citada, tomo 2, N.° 2139.

(18) **Urrutia, Leopoldo,** "Promesas unilaterales de venta o de compra", artículo publicado en la Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo 16, 1.ª Parte, página 5.

(19) Las rechazan: don **Arturo Alessandri R.,** obra citada, tomo II, N.° 2114 y siguientes, y don **Alfredo Barros Errázuriz,** "Derecho Civil", tomo III, N.° 45. Las aceptan: don **Leopoldo Urrutia,** artículo citado; don **Luis Claro Solar,** obra citada, tomo XI, N.° 1211 y don **Ernesto Silva Imperiali,** "La promesa de celebrar un contrato", Memoria, N.os 38 y siguientes.

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

Por lo general la promesa es bilateral, es decir, ambas partes se obligan a cumplirla celebrando el contrato prometido. Tal sería el caso en que Pedro le promete vender un inmueble a Juan, y éste, a su vez, promete comprarlo dentro de treinta días desde la fecha de la promesa.

Pero también se presentan, y es lícito estipularlo en ejercicio de la autonomía de la voluntad (artículo 1545), ciertas promesas en las que sólo se obliga una de las partes a celebrar un contrato futuro y bilateral, sin que la otra contraiga compromiso alguno. Por ejemplo, Pedro promete venderle cierto inmueble a Juan, si este último dentro de un plazo de treinta días manifiesta su intención de comprarlo y se lo hace saber.

Las sentencias que rechazan las promesas unilaterales de venta se apoyan en los siguientes argumentos:

a) En ellas no estaría "especificado" el contrato prometido, toda vez que no hay ventas en que se obligue sólo una de las partes, por lo que faltaría para la especificación el consentimiento en orden a obligarse a vender una y a comprar la otra.

Pero esta argumentación se desvirtúa con las consideraciones precedentes del párrafo anterior, acerca de lo que debe entenderse por "especificación" del contrato prometido según el N.º 4.º del artículo 1554, y, además, porque en esta promesa existe el consentimiento —ella es un contrato—; lo único que acontece es que genera obligación para una sola de las partes, circunstancia no prohibida por la ley. (En el ejemplo propuesto sólo para el prometiente vendedor).

b) Se dice que en las promesas unilaterales de venta de inmuebles, faltaría algo más que la mera solemnidad para perfeccionar el contrato, es decir, faltaría el consentimiento contractual mismo, infringiéndose así el N.º 4.º del artículo 1554.

No obstante, al razonar así, se olvida que el consentimiento propio de la compraventa de bienes raíces no está exigido al tiempo de otorgarse la promesa, sino que al momento de la venta misma, y prueba de ello es que el N.º 4.º del artículo 1554 permite que se postergue la solemnidad hasta la celebración. Y ¿qué es ésta sino la forma externa como el mismo consentimiento se manifiesta?

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

Luego, al admitir el Código que la solemnidad del contrato futuro se difiera, permite explícitamente que el consentimiento se dé al tiempo del contrato y no de la promesa.

c) Fué necesario que expresamente sancionara esta forma de promesas el artículo 76, inciso 1.º del Código de Minería, lo que estaría indicando que la regla general es la contraria.

Sin embargo, en la discusión del Proyecto de Código de Minería se dejó constancia expresa en cuanto a que esta disposición no significaba precedente doctrinario alguno.

d) Tales promesas, se argumenta, están sujetas a una condición meramente postestativa suspensiva del deudor y como semejante modalidad anula la obligación (artículo 1478), la promesa no vale.

Esta razón es más aparente que real, puesto que en la promesa unilateral de venta —para poner el caso más frecuente— el prometiente de cuya opción depende el cumpliminto de lo prometido, no contrae obligación alguna derivada de aquélla; es en realidad la otra parte la única que se obliga. El prometiente opcional es acreedor, no es deudor.

Así, en el ejemplo propuesto más arriba, sólo el prometiente vendedor se ha obligado; el prometiente comprador es acreedor y si opta por comprar dentro del plazo, tampoco quedará obligado; la promesa sigue siendo unilateral, sólo que, por haberse cumplido lá condición, podrá accionar contra el prometiente vendedor para obligarlo a celebrar la venta.

Siendo, pues, una condición meramente potestativa suspensiva del acreedor, y no del obligado, no es aplicable el artículo 1478 y nada tiene la promesa que la invalide por este concepto.

Tampoco puede afirmarse que la obligación de pagar el precio del prometiente comprador sería la sujeta a la condición que prohibe el artículo 1478, toda vez que esa obligación no nace de la promesa sino que de la venta, la cual aún no se ha perfeccionado.

La Corte Suprema ha mantenido una jurisprudencia uniforme en el sentido de declarar nulas las promesas unilaterales en estudio,

Artículo: El contrato de promesa
Revista: Nº88, año XXII (Abr-Jun, 1954)
Autor: Seminario de Derecho Privado

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

por contravenir el N.° 4.° del artículo 1554 y el artículo 1478 (20). Pero la Corte de Concepción (21) y la de Talca (22) les han reconocido validez.

Nosotros las aceptamos, tanto por las razones expuestas, como porque llenan una necesidad que en otra forma no habría modo de satisfacer cumplidamente.

8.—**Conclusión.**—Lo dicho hasta aquí basta para poner de relieve la necesidad que existe de legislar modificando el artículo 1554, en términos de aclarar las numerosas dudas que su interpretación suscita y que, por lo demás, se traducen en la práctica en frecuentes litigios derivados de esta misma insuficiencia del texto legal.

* * * * *

(20) **Revista de Derecho y Jurisprudencia:** tomo 18, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 156; tomo 43, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 399; tomo 44, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 66; tomo 44, 2.ª Parte, Sección 1.ª, página 591.

En igual sentido, la Corte de Concepción, **Revista de Derecho y Jurisprudencia,** tomo 50, Sección 2.ª, página 60.

(21) **Revista de Derecho de la Universidad de Concepción,** año 1940, N.os 33-34, página 2805.

(22) **Gaceta de los Tribunales,** año 1922, tomo II, página 974.