

ÍNDICE

	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

	Página
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

CARACTERES 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 compraventa, 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

EFECTOS 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- mesa	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

	Página
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

PARTE TERCERA
SUSTITUTOS A LA PROMESA Y LA OPCIÓN

152. Enunciación	237
------------------------	-----

CAPÍTULO PRIMERO
LAS ARRAS, SEÑAL O SEÑA

153. Pauta.	239
------------------	-----

*SECCIÓN PRIMERA
GENERALIDADES*

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

*SECCIÓN SEGUNDA
CARACTERÍSTICAS DE LAS ARRAS*

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

*SECCIÓN TERCERA
LOS EFECTOS DE LAS ARRAS*

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. Demanda 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.	Análisis 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. N° 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

	Página
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

