

René Abeliuk Manasevich

Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos

 rubicón
E D I T O R E S



**CONTRATO DE PROMESA, DE OPCIÓN
Y OTROS ACUERDOS PREVIOS**

RENÉ ABELIUK MANSAVICH
2026 RUBICÓN EDITORES
www.rubiconeditores.cl
contacto@rubiconeditores.cl

ISBN: 978-956-6341-28-2
1ª edición mayo de 2026

Tiraje: 300 ejemplares

Impresores: Aimpresores

Impreso en Chile / Printed in Chile

Ninguna parte de este libro puede ser reproducida, transmitida o almacenada, sea por procedimientos mecánicos, ópticos o químicos, incluidas las fotocopias, sin permiso escrito del editor.

INDICE

PRÓLOGO A LA TERCERA EDICIÓN	29
PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN	31
ABREVIATURAS	33
OBRAS DEL AUTOR	35
INTRODUCCIÓN	37

PARTE PRIMERA EL CONTRATO DE PROMESA

EL CONTRATO DE PROMESA

1. Enunciación	43
----------------------	----

CAPÍTULO PRIMERO CONCEPTO Y CARACTERES PRINCIPALES

SECCIÓN PRIMERA GENERALIDADES

2. Concepto y denominación	45
3. Origen y desarrollo	46
4. Importancia actual	48
5. Evolución histórica del contrato de promesa en Chile	50
6. El contrato de promesa y otras instituciones	52
7 A. Contrato de opción. Referencia	53
8 B. La promesa de hecho ajeno y la estipulación a favor de otro	53
9 C. Otras obligaciones de contratar	55
10 D. Contratos definitivos con obligaciones pendientes o sujetos a determinadas modalidades	56
11 E. Las arras. Referencia	57

12 F.	El cierre de negocios. Referencia	57
13 G y H.	La retroventa y la preferencia	57

SECCIÓN SEGUNDA

CARACTERES DEL CONTRATO DE PROMESA

14.	Enunciación	58
15 A.	La promesa como contrato	59
16 B.	Carácter principal	60
17 C.	Carácter preparatorio	62
18 C1.	La venta a prueba	64
19 C2.	El pacto de retroventa	64
20 C3.	La opción	64
21 C4.	La preferencia	65
22 C5.	La suscripción de acciones para una sociedad anónima en formación	65
23 C6.	El corretaje o mediación	65
24 C7.	La apertura de crédito	66
25 C8.	La cláusula compromisoria	66
26 C9.	La tarjeta de crédito	68
27 D.	Aplicación general	68
28 D1.	Situaciones dudosas de calificación de un contrato como promesa	69
29 D2.	Promesa de un contrato consensual	71
30 D3.	Posibilidad de otorgar otros contratos que contengan promesa de contratar	73
31 E.	Carácter solemne. Referencia	74
32 F.	Carácter por regla general bilateral y oneroso. Problemas que se plantean	74
33 F1º.	Promesa unilateral de un contrato unilateral	75
34 F2º.	Promesa unilateral de un contrato bilateral	77
35 F3º.	La promesa unilateral y el contrato de opción. Referencia	83

CAPÍTULO SEGUNDO

REQUISITOS DE LA PROMESA

36.	Enunciación	87
-----	-------------------	----

SECCIÓN PRIMERA

GENERALIDADES

37.	Pauta	87
38.	Carácter supuestamente de derecho estricto de la promesa	88
39.	Sanción por la inobservancia de los requisitos del artículo 1554	91

SECCIÓN SEGUNDA

LA PROMESA DEBE CONSTAR POR ESCRITO

40.	La escritura como solemnidad objetiva	92
41 A.	Para el contrato de promesa basta el instrumento privado, aun si el contrato prometido requiere otra solemnidad	93
42 B.	El consentimiento en la promesa	93

SECCIÓN TERCERA

LA EFICACIA DEL CONTRATO PROMETIDO

43.	Enunciación	95
-----	-------------------	----

Párrafo primero

La eficacia del contrato prometido en general

44.	Pauta	96
45 A.	Promesas prohibidas	98
46 B.	Promesa de cosa ajena.....	100
47 C.	Prohibiciones legales y convencionales y embargos sobre la cosa prometida	101
48 D.	Capacidad y formalidades habilitantes	102
49 E.	Caso de la venta en pública subasta.....	104
50 F.	La lesión enorme y la promesa de compraventa	105
51 F1.	La promesa no es susceptible de rescindirse por lesión enorme.....	106
52 F2.	Rescisión por lesión de la venta precedida de promesa.....	107
53 F3.	Ejecución de la promesa cuando al otorgarse la compraventa, ésta sería rescindible por lesión u otra causa	112

54 G.	El caso de la ley de la pequeña propiedad raíz	115
-------	--	-----

Párrafo segundo

El contrato de promesa y el régimen de bienes matrimoniales

55.	Enunciación	117
56 A.	Evolución histórica	118
57 B.	Situación en los bienes familiares.....	119
58 C.	Cónyuges separados de bienes y sujetos a participación de gananciales	123
59 D.	Situación de la sociedad conyugal	125
60 D1.	Bienes de la sociedad conyugal	125
61 D2.	Bienes del marido	130
62 D3.	Bienes del patrimonio reservado de la mujer casada bajo el régimen de sociedad conyugal.....	130
63 D4.	Los bienes propios de la mujer casada bajo sociedad conyugal	131
64.	Problemas que presentan la promesa de enajenación o gravamen de los bienes propios de la mujer	134
65 A.	Validez de la promesa	135
66 B.	Ejecución forzada de la promesa de enajenación de un bien raíz social otorgada sin el consentimiento de la mujer.....	137
67 C.	Efectos de la promesa otorgada sin consentimiento de la mujer ...	138
68.	Falta de consentimiento del marido	140
69.	Otros actos de la mujer sobre bienes propios.....	144
70.	Jurisprudencia y doctrina.....	146
71.	Situación del contrato de promesa	147
72.	Separación judicial, divorcio y nulidad del matrimonio sujeto a sociedad conyugal.....	148

SECCIÓN CUARTA

FIJACIÓN DE LA ÉPOCA DEL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DEFINITIVO

73.	Enunciación	148
74 A.	Plazos suspensivos y resolutorios en la promesa	150
75 B.	La condición en la promesa	153

76 C.	Condición y plazo	155
77 D.	Modalidades indeterminadas.....	157
78.	Caso en que la condición sea la obtención de un préstamo de una institución	161
79.	Situación actual y problemas más frecuentes.....	163

SECCIÓN QUINTA

ESPECIFICACIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO

80.	Concepto.....	165
81 A.	Contratos reales	169
82 B.	Contratos solemnes y consensuales.....	170
83 C.	Las partes del contrato prometido	171
84 D.	Objeto prometido	172
85 E.	Determinación de la contraprestación	175

CAPÍTULO TERCERO

EFFECTOS DE LA PROMESA

86.	Enunciación	177
-----	-------------------	-----

SECCIÓN PRIMERA

OBLIGACIÓN DE OTORGAR EL CONTRATO PROMETIDO

87.	Pauta.....	178
88 A.	Características de la obligación de otorgar el contrato prometido: enunciación.....	179
89 A1.	La obligación de otorgar el contrato prometido es de hacer	179
90 A2.	Carácter mueble.....	180
91 A3.	Carácter indivisible	181
92 A4.	Normalmente fungible.....	181
93 A5.	Carácter transmisible.....	181
94 A6.	Cesión de la promesa	182
95 A7.	Prescripción de la promesa: referencia.....	182
96 B.	La promesa no produce efectos reales	183
97 C.	Inscripción de la promesa en registros públicos.....	184

SECCIÓN SEGUNDA
OTRAS OBLIGACIONES EN LA PROMESA

98.	Enunciación	185
99 A.	Otras obligaciones estipuladas por las partes	186
	A1. Las obligaciones del contrato definitivo	186
	A2. Obligaciones propias de la promesa	187
	A3. Contratos anexos a la promesa	188
100 B.	Obligaciones para el cumplimiento mismo de la promesa	189
	A. Estipulación expresa de la obligación señalada	192
	B. Estipulación como condición.	193
	C. Que en la promesa nada se diga.	194
101 C.	Variaciones de las prestaciones del contrato definitivo durante la vigencia de la promesa	195
	C1. El precio de la compraventa prometida	195
	C2. Entrega de la cosa.	197

SECCIÓN TERCERA
CUMPLIMIENTO E INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA

102.	Enunciación	198
103.	Cumplimiento voluntario de la promesa	199
104.	Incumplimiento de la promesa	200
105.	Derechos del acreedor en el incumplimiento imputable	200
106 A.	La mora del deudor	201
107 A1.	Cuando el deudor está en mora en la promesa	202
108 A2.	Cumplimiento recíproco	204
109 A3.	Excepción del contrato no cumplido	210
110 B.	Apremio al deudor	211
111 C.	Cumplimiento forzado de la promesa	212
112 D.	La indemnización de perjuicios en la promesa	214

CAPÍTULO CUARTO
EXTINCIÓN DE LA PROMESA

113.	Enunciación	217
------	-------------------	-----

114 A.	La resolución por incumplimiento en la promesa.....	218
115 B.	El plazo extintivo y la llamada caducidad de la promesa	224
116 B1.	La tesis de la “caducidad”	225
117 B2.	Refutación de la tesis de la “caducidad”	228
118 B 3.	Conclusión	232
119 C.	La imposibilidad y el riesgo en la promesa.....	233
120 D.	La prescripción en la promesa	234
121.	Efectos de la extinción de la promesa	235
122.	La demanda de precario	237
123.	Otras situaciones.....	237

PARTE SEGUNDA

LA OPCIÓN Y EL CONTRATO DE OPCIÓN

LA OPCIÓN Y EL CONTRATO DE OPCIÓN

124.	Enunciación	241
------	-------------------	-----

CAPÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES

125.	La facultad de optar en el derecho	243
126.	Conceptos del contrato de opción en el derecho comparado.....	244
127.	Dos concepciones en el contrato de opción.....	245
128.	La opción en la legislación chilena	247
129 A.	La opción en el Código de Minería	248
130 B.	El contrato de promesa con arrendamiento y el leasing.....	249
131.	Otras formas de otorgar contratos de opción	252
132.	Semejanzas y diferencias con otras instituciones jurídicas	253
133 A.	La venta a prueba o al gusto	253
134 B.	La retroventa, el contrato de opción y la promesa unilateral	255
135.	Jurisprudencia y doctrina respecto a la retroventa	257
136.	Importancia práctica y teórica de la retroventa.....	260
137 C.	El derecho de preferencia o prelación.....	261
138.	Necesidad e importancia del contrato de opción.....	266

CAPÍTULO SEGUNDO
CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE OPCIÓN

139.	Pauta	267
140 A.	La opción es, en general, contrato unilateral	267
141 B.	Es un contrato, en general, oneroso	268
142 C.	Es contrato consensual, por regla general	269
143 D.	Es contrato principal	269
144 E.	Otras características de la opción	270
145 F.	Las partes y demás circunstancias particulares de la opción	271
146 G.	Los riesgos y eficacia del contrato de opción	272

CAPÍTULO TERCERO
LA OPCIÓN MINERA

147.	Breve referencia a las soluciones del Código de Minería	275
148.	Actos que comprende el artículo 169 del Código de Minería	276
149.	El concepto de la opción en el Código de Minería	277
150.	Bienes que pueden ser objeto de los contratos del artículo 169 del Código de Minería	278
151.	Los riesgos del adquirente en los contratos de promesa y opción mineras	279

PARTE TERCERA
SUSTITUTOS A LA PROMESA Y LA OPCIÓN

SUSTITUTOS A LA PROMESA Y LA OPCIÓN

152.	Enunciación	283
------	-------------------	-----

CAPÍTULO PRIMERO
LAS ARRAS, SEÑAL O SEÑA

153.	Pauta	285
------	-------------	-----

SECCIÓN PRIMERA
GENERALIDADES

154.	Origen y desarrollo de las arras	286
------	--	-----

155.	Las arras en el Código Civil italiano	288
156.	Las arras en el C.C. chileno	290

SECCIÓN SEGUNDA

CARACTERÍSTICAS DE LAS ARRAS

157.	Caracteres especiales de las arras	291
158 A.	Las arras constituyen una señal o seña	291
159 B.	El derecho de retractarse	292
160 C.	Las arras pueden ser contrato preparatorio o definitivo	294
161 D.	Contrato de aplicación general: las arras y el contrato de promesa	295
162 E.	Otras características de las arras	296

SECCIÓN TERCERA

LOS EFECTOS DE LAS ARRAS

163.	Enunciación	297
164 A.	Derecho de retractación	298
165 B.	Las partes quedan convenidas.....	300
166 C.	Restitución de las arras	301
167 D.	Cumplimiento e incumplimiento de las partes.....	302
168 E.	Acciones de las partes si no hay ni retractación ni perfeccionamiento del contrato.....	305
169.	Las arras como parte del precio	306
170.	Las arras en el Código de Comercio	307
171.	Conclusión	308

CAPÍTULO SEGUNDO

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

172.	Enunciación	309
------	-------------------	-----

SECCIÓN PRIMERA

LA OFERTA (IRREVOCABLE) Y ACEPTACIÓN

173.	Formación del consentimiento	310
174.	Su uso para cerrar un negocio.....	312
175.	Producido el consentimiento, ¿qué efectos se producen?	313
176 A.	Pactos accesorios.....	314
177 B.	Entre la oferta y su aceptación se cumplen los requisitos del contrato de promesa	317
178 C.	Demanda de indemnización de perjuicios u otra causal.....	319

SECCIÓN SEGUNDA

EL CIERRE DE NEGOCIOS

179.	Enunciación	321
180.	Las distintas opciones	323
181.	Validez del cierre de negocios	324
182.	Características del contrato	325
183.	Conclusión	326

CAPÍTULO TERCERO

LEASING Y ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE VENTA

184.	Enunciación	327
------	-------------------	-----

SECCIÓN PRIMERA

LEY DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE VENTA

185.	Breve análisis del contrato de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa	329
186.	Importancia jurídica del leasing habitacional.....	331

SECCIÓN SEGUNDA

EL CONTRATO DE LEASING

187.	Enunciación	333
188.	Concepto. La doctrina	335
189.	Concepto de la jurisprudencia.....	336
190.	Origen y desarrollo del leasing.....	338
191.	Tipos de leasing.....	340
192.	Características del contrato de leasing	342

193.	Validez del leasing	343
195 A.	Derechos y obligaciones del arrendatario-adquirente	345
196 B.	Derechos y obligaciones del proveedor	346
197 C.	Cumplimiento e incumplimiento en el leasing.....	348
	C1. Lesión enorme	348
	C2. Procedencia del pacto comisorio	349
	C3. Procedencia del caso fortuito	349
198.	Enunciación de otros conflictos.....	351
199 A.	Competencia y procedimiento	351
	A1. Procedimiento judicial en el leasing.....	351
	A2. Aplicación de la Ley del Consumidor	352
200 B.	Responsabilidad del dueño de un vehículo en caso de accidente del tránsito.....	353
201 C.	Pago de la multa pactada. Jurisprudencia	355
202.	Análisis de la jurisprudencia	359
203.	Conclusiones sobre la figura jurídica del leasing	361

PARTE CUARTA

SITUACIONES IMPORTANTES QUE AFECTAN A LOS ACTOS ANALIZADOS

SITUACIONES IMPORTANTES QUE AFECTAN A LOS ACTOS ANALIZADOS

204.	Enunciación	365
------	-------------------	-----

CAPÍTULO PRIMERO

LA SITUACIÓN ACTUAL DEL DERECHO DE BIENES, ESPECIALMENTE RAÍCES

205.	Introducción	367
206.	Evolución del derecho de bienes raíces	369
207.	Ley General de Urbanismo y Construcciones y Ministerio de Vivienda	372
208.	Breve resumen de nuestra evolución urbana	373

209.	Algunas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones	377
210.	Legislación sobre bienes raíces rústicos.....	379
211.	El D.F.L. N° 2. Plan habitacional.....	381

CAPÍTULO SEGUNDO

RESPONSABILIDAD EN LA PRIMERA VENTA DE UNA CONSTRUCCIÓN

212.	Enunciación	385
213 A.	Legislación vigente.....	386
214 B.	Normas de procedimiento: demanda colectiva	386
215 C.	Responsabilidad del propietario primer vendedor.....	388
216 D.	Naturaleza jurídica. Jurisprudencia	388
217 E.	Otras responsabilidades	392
218 F.	Límites a la libre contratación	393
219.	Prescripción	394
220.	Indemnizaciones establecidas por los tribunales	397
221.	Conclusiones.....	401

CAPÍTULO TERCERO

PROMESA DE VENTA DE PROPIEDADES EN CONSTRUCCIÓN

222.	Introducción. Legislación especial	403
223.	Las normas civiles de la ley	404
224.	El objetivo de la ley	404
225.	Quiénes deben otorgar la garantía	406
226 A.	Los sujetos en esta exigencia legal	406
	A1. Personas afectadas.....	406
	A2. La hipoteca y la compraventa	407
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	408
228.	Compraventa de inmuebles hipotecados	410
229.	Constitución de la garantía.....	413
230 A.	Cómo debe otorgarse el contrato	413
231 B.	Las garantías posibles	416

232. Reemplazo de la garantía 417

233. Sanción en caso de infracción 418

CAPÍTULO CUARTO

LOS LOTEOS Y LAS POBLACIONES IRREGULARES

234. Enunciación 421

235. Concepto de población en estado irregular 422

236. Trámites posteriores al decreto presidencial 424

237. Reglamentación actual de loteos y subdivisiones de terrenos 424

APÉNDICE

CONCLUSIONES

238. Necesidad de la reforma legal 427

Bibliografía 429