

ARTURO ALESSANDRI RODRÍGUEZ

DE LA COMPRA - VENTA

DE LA PROMESA DE VENTA

Memoria de prueba para optar
al grado de Licenciado en la Fa-
cultad de Leyes y Ciencias Do-
císticas de la Universidad de Chile.

TOMO SEGUNDO



Soc. IMPRENTA-LITOGRAFIA BARCELONA

SANTIAGO

1918

que fije la época en que debe celebrarse el contrato de venta, carece de uno de los requisitos exigidos para su validez, por cuyo motivo, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 1554 del Código Civil, es nula de nulidad absoluta i no produce obligación alguna. Innumerables son las sentencias que han declarado la nulidad de promesas de venta por omisión de este requisito (1).

2112.—CUARTO REQUISITO.—QUE EN LA PROMESA SE ESPECIFIQUE DE TAL MANERA EL CONTRATO PROMETIDO QUE SÓLO FALTEN PARA QUE SEA PERFECTO, LA TRADICION DE LA COSA, O LAS SOLEMNIDADES QUE LAS LEYES PRESCRIBAN.—El cuarto i último requisito que debe contener la promesa de venta para que sea válida es que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido que sólo falten para que sea perfecto, las solemnidades que las leyes prescriban o la tradición de la cosa. Con esto ha querido decir el legislador que en la promesa se dé a conocer la naturaleza del contrato prometido en forma de que no sólo no se confunda con otro sino que además se encuentre en un estado de perfección tal que sólo le falten los requisitos externos para ser completo.

El contrato prometido aun no existe jurídicamente en la promesa, como se desprende de esta disposición, puesto que le faltan todavía algunos de sus requisitos. Esta es la mejor prueba de que promesa i contrato prometido son dos cosas diversas, porque si se identificaran la ley no habría podido autorizar la omisión de los requisitos generadores del segundo. Pero si es cierto que el contrato pro-

(1) Sentencia 427 (considerando 3.º), pág. 248, Gaceta 1886; sentencia 812 (considerando 1.º), pág. 477, Gaceta 1887, tomo I; sentencia 3491 (considerando 1.º), pág. 2392, Gaceta 1887, tomo II; sentencia 751 (considerando 5.º), pág. 620, Gaceta 1888, tomo I; sentencia 4214, pág. 683, Gaceta 1895, tomo III; sentencia 4581, pág. 346, Gaceta 1897, tomo III; sentencia 974, pág. 561, Gaceta 1906, tomo II; *Revista de Derecho i Jurisprudencia*, tomo IV, sección II, pág. 97; *Revista de Derecho i Jurisprudencia*, tomo VII, sección I, pág. 222; sentencia mencionada en el número 3.º del epígrafe «*Compraventu*», pág. 142, de la *Jurisprudencia civil i comercial de la Corte de Apelaciones de Valparaíso* (1892-1901), recopilada por Escobar i Muñoz Rodríguez.

metido no existe en la promesa, no lo es ménos también que la ley exige para la validez de ésta que aquél se encuentre en estado latente, por decirlo así, o sea, que concurran en él todos los requisitos necesarios para generarlo, con excepción de los que ella misma señala. Los términos claros i terminantes empleados por el Código, la frase «*que sólo falten para que sea perfecto*» i la expresión «*que se especifique de tal manera*» indican de un modo manifiesto que el propósito del legislador ha sido que en la promesa se contenga el contrato prometido no sólo en una forma que evite toda duda acerca de su naturaleza, sino en un estado tal que, llegado el momento de ejercitarse la promesa, aquél se pueda celebrar sin necesidad de hacer otra cosa que cumplir las solemnidades o entregar la cosa objeto del mismo. En una palabra, es la concurrencia de todos los requisitos, designaciones i actos que, según la ley, forman el contrato de venta la que debe existir en el contrato de promesa, porque solamente así se especifica de tal manera que sólo falten las solemnidades o la entrega de la cosa para que se perfeccione.

Haciendo una comparación con un hecho bíblico, podríamos equiparar este requisito con la creación del primer hombre. Según la Biblia, Dios hizo una figura humana de barro con todos sus órganos i en aptitud de poder funcionar i desarrollar todo su organismo. Para que ese cuerpo fuera un sér vivo le faltaba la vida o el alma, como dice el texto bíblico. Dios se la dió i entonces ese cuerpo humano perfecto, que sólo le faltaba un elemento, vivió; si le hubiera faltado la cabeza o el corazón u otro miembro vital no habría podido vivir. Lo mismo ocurre en nuestro caso. El contrato prometido se compone de varios requisitos, unos externos i otros internos; entre éstos figura, en el contrato de venta de bienes raíces, la escritura pública sin la cual no hai contrato posible ante la ley. Para que un contrato de esta especie nazca jurídicamente no basta que exista acuerdo de las partes en la cosa i en el precio, sino que, a más de eso, es necesario que se otorgue por escritura pública. Un contrato de esta naturaleza estaría en la situación del hombre de barro si hubiera consentimiento de las partes sobre una cosa de-

terminada i sobre el precio, pues entónces para vivir le faltaria la escritura pública, que equivale al alma en el ejemplo propuesto. Si al contrato le falta la cosa, el precio o el consentimiento, no puede nacer, aunque se otorgue la escritura, por cuyo motivo no se hallaria en el estado exigido por la lei. En síntesis, el contrato prometido debe encontrarse, lo mismo que el hombre de barro, con todos sus órganos i en aptitud de poder vivir cuando se le agregue el único que le falta; si a mas de éste carece de otros, no podria existir.

Luego, lo que persigue la lei es que el contrato esté casi perfecto, que si se compone de veinte requisitos, por ejemplo, le falte uno, es decir, tenga diez i nueve, porque si tiene dieciocho o diez i siete, la promesa es nula. Sólo así se especifica en forma tal que con la agregacion de otro acto pueda celebrarse válidamente.

Todo contrato de venta se compone de varios elementos, que son el consentimiento de ambas partes sobre un objeto determinado, la cosa i el precio i si es de bienes raíces, la escritura pública. El artículo 1554 quiere que sólo falten las solemnidades o la entrega de la cosa. Por lo tanto, para que se cumpla con lo dispuesto en el número 4.º del artículo 1554, deben concurrir el consentimiento, la cosa i el precio.

Tratemos de desarrollar estas ideas que en la práctica han suscitado árduas discusiones.

2113.— A) — ¿Para que la promesa de venta sea válida entre nosotros es menester que ambas partes se obliguen, una a vender i otra a comprar, o basta que sólo se obligue el vendedor? En otras palabras ¿es válida la promesa unilateral de venta?

El contrato de compraventa pertenece a la categoría de los llamados consensuales, es decir, se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, sin perjuicio de las escepciones legales. Según esto, i de acuerdo con el artículo 1445 del Código citado, para que la venta sea válida i produzca obligaciones, es menester que haya acuerdo de las partes sobre la cosa i el precio, acuerdo que debe ser recíproco, esto es, que una se obligue a vender i la otra a comprar pagando cierto precio, porque la venta es un

contrato bilateral, segun la define el artículo 1793 de ese mismo Código. Es de la esencia de la compraventa, en consecuencia, que mientras el vendedor se obliga a vender una cosa, el comprador se obligue a su vez, a comprarla pagándosele en dinero. Sólo así puede nacer, ante el derecho, un contrato de compraventa.

El concurso recíproco de las voluntades de las partes de vender i comprar es un elemento de tal naturaleza en la venta que sin él no existe. La existencia de una venta unilateral de una venta en que sólo una de las partes se obligue, no puede concebirse, porque siendo en los contratos bilaterales la causa de la obligacion de cada parte, la que la otra contrae a su vez, resultaria que si no se obligara sino una, su obligacion careceria de causa, seria nula; siendo así, el contrato mismo careceria de causa, por lo que no existiria. Si el vendedor, por ejemplo, se obliga a vender sin que el comprador se obligue a comprar, la obligacion de aquél carece de causa i es, en consecuencia, nula, nulidad que vicia de inexistencia el contrato mismo. En contrato de venta con obligaciones por parte de uno solo de los contratantes no tiene cabida en nuestra legislación.

Creemos, pues, dejar establecido que entre nosotros no hai venta sino cuando ambas partes se obligan, una a vender una cosa i la otra a comprarla en un precio determinado. Sólo así hai vínculo jurídico jenerador del contrato denominado compraventa, ya que el artículo 1793 del Código Civil lo define como aquel contrato por el cual una de las partes se obliga a dar una cosa i la otra a pagarla en dinero.

La lei, como hemos visto, exige que en la promesa se especifique de tal manera el contrato prometido que sólo le faltén, para que sea perfecto, la radicion de la cosa o las solemnidades legales. Al decir el legislador que el contrato se *especifique* ha querido dar a esta expresion su sentido natural i obvio, puesto que no la definió. Ese sentido es, segun el Diccionario de la lengua, «*especificar, declarar con individualidad una cosa*». «*Declarar con individualidad*» es *individualizar, determinar exactamente la especie a que pertenece el contrato o, en*

otros términos, manifestar su especie, determinar los caracteres que lo distinguen i que lo diferencian de los demás contratos. Escribete define así la palabra *especificar*: «explicar o declarar individualmente una cosa o enumerar las circunstancias particulares de algun objeto, de modo que no pueda confundirse ni equivocarse con otro». Si atendemos a su origen, veremos que *especificar* viene del latin *specificare*, expresion que se compone de dos palabras: *species*, que significa especie, i *facere*, hacer; de suerte que *especificar*, según su origen, quiere decir *ordenar por especies*, señalar una cosa por la especie a que pertenece.

De todas estas definiciones resulta que *especificar* significa, en su sentido natural i obvio, dar a conocer una cosa por sus atributos, cualidades o requisitos especiales o esenciales, de manera que no haya duda acerca de su especie o naturaleza. Luego, especificar un contrato es señalar sus requisitos i atributos especiales i esenciales que son los que lo constituyen según la lei i los que hacen de él un contrato especial i distinto de los demás.

El contrato de venta tiene sus requisitos especiales i esenciales que lo diferencian de los demás i que hacen de él un ser único en el mundo jurídico. Siendo un organismo vivo, necesita para vivir ciertos requisitos, necesita que concurren ciertos elementos. Estos requisitos i elementos que le dan vida son los que constituyen sus órganos, los que le dan su naturaleza especial i los que hacen de él una especie diversa de los demás contratos. Entre estos requisitos esenciales para su vida i que lo diferencian de los demás, imprimiéndole, al mismo tiempo, el sello peculiar de su naturaleza jurídica, se encuentra el concurso real de las voluntades del vendedor i del comprador i por las cuales uno se obliga a vender i el otro a comprar. Este requisito, como se ha dicho, es esencial en éste contrato. Sin él no sólo no existe sino que no se concibe su existencia, ya que en ello consiste precisamente el contrato de venta, según el artículo 1793 del Código Civil. En consecuencia, para que haya venta, en nuestro derecho, es menester que uno se obligue a vender i otro a comprar, siendo esta circunstancia un

elemento que caracteriza el contrato, que lo forma i lo diferencia de los demás.

Como según el artículo 1554 el contrato prometido debe especificarse, es decir, señalarse por sus atributos i requisitos que lo individualizan, la venta no estará especificada sino cuando exista ese concurso real de voluntades, puesto que de no ser así el contrato no existe i no existiendo no puede ser especificado. Aun cuando existiera, no estaría individualizado por todos sus requisitos, desde que le faltaria el mas importante. Por consiguiente, la *especificacion* del contrato de venta se hace cuando consta que ambas partes se obligaron, una a vender i la otra a comprar: si sólo una se obliga, esa especificacion no se ha hecho, con lo que se omite el requisito exigido por el número 4.º del artículo 1554.

En vista de las anteriores consideraciones tenemos que llegar a esta conclusion: dentro del número 4.º del artículo 1554 del Código Civil, el contrato prometido, si es el de venta, se especifica de tal manera que sólo falten para que sea perfecto, las solemnidades legales o la entrega de la cosa, siempre que en la promesa conste que el vendedor i el comprador se obligaron, aquél a vender i éste a comprar: lo que importa decir, que la promesa unilateral de venta, o sea, aquel contrato en que sólo el vendedor se obliga a vender, sin que el comprador contraiga ninguna obligacion es nula, entre nosotros, tanto porque nuestra legislacion no acepta la venta unilateral como por que, en tal caso, el contrato no se especificaria en la forma indicada, puesto que careceria de uno de los requisitos esenciales para su existencia, como es el concurso recíproco de voluntades sobre la cosa i el precio en forma de crear obligaciones tambien recíprocas para ámbos contratantes.

Si analizamos esta cuestion desde otro aspecto, tambien llegaremos a la solucion indicada. El número 4.º del artículo 1554 tantas veces citado exige que el contrato prometido se encuentre en una situacion tal, que al tiempo de entregarse la cosa o de otorgarse la escritura pública, no le falte ninguno de los requisitos necesarios para vivir. La compraventa requiere para su validez, obli-

gacion de vender por parte del vendedor i obligacion de comprar por parte del comprador o, lo que es lo mismo, consentimiento recíproco de ambas partes. Existiendo este acuerdo de voluntades en forma de jenerar el contrato, éste tiene vida legal, está completo; pero si es solemne, necesita ademas la escritura pública. El contrato de venta solemne se halla, por lo tanto, en situacion de perfeccionarse con el solo otorgamiento de la escritura pública, cuando existe ese concurso real de voluntades. Si el comprador no se ha obligado a comprar, si se ha limitado a aceptar la promesa que le hace el vendedor sin contraer la obligacion de comprar, el contrato aun no está en situacion de vivir con el solo otorgamiento de esa escritura, puesto que todavía le falta algo mas. Le falta el consentimiento del comprador, es decir, su voluntad de comprar i de obligarse a pagar el precio. Sólo cuando ésta se obligue a comprar estará perfecta la venta. Un contrato que no puede perfeccionarse definitivamente con el solo otorgamiento de la escritura pública o con la entrega de la cosa, no se encuentra en el estado de perfeccion que exige el número 4.º del artículo 1554. Es lo que ocurre con la promesa unilateral de venta que, por obligarse sólo el vendedor, no está en situacion de perfeccionarse con el solo otorgamiento de la escritura pública.

Por consiguiente, la promesa de venta en que no hai concurso real de voluntades, de modo que uno se obligue a vender i el otro a comprar, es nula, porque el contrato prometido no está especificado de tal manera que para su perfeccion sólo le falten las solemnidades legales. Luego, si la promesa recae sobre un contrato de venta en que sólo el vendedor se obliga a vender sin que el comprador contraiga la obligacion de comprar, es nula por omision del requisito exigido por el número 4.º del artículo 1554.

Hai todavía otra razon en pro de nuestra doctrina. Segun el número 2.º de este artículo 1554, para que la promesa sea válida es menester que el contrato prometido no sea de aquellos que la lei declara ineficaces. Sin concurso real de dos voluntades, no hai venta. Un contrato en que sólo uno se obligue a vender sin que el otro se obligue a comprar no produce efecto alguno entre nosotros; es ine-

ficaz. El contrato prometido, por lo tanto, no es de aquellos a que se refiere el número 2.º ya mencionado i, en consecuencia, la promesa de venta unilateral es nula. ¿Cómo puede sostenerse entónces que la promesa de venta en que sólo el vendedor se obliga sea válida en una legislacion que no admite como eficaz sino la compraventa bilateral?

Finalmente, aunque la promesa unilateral de venta no fuera nula, segun la disposicion del artículo 1554 del Código Civil, lo seria a virtud del artículo 1478 del Código Civil. La promesa unilateral de venta es aquella en que el vendedor se obliga a vender una cosa si el comprador quiere o declara que quiere comprarla. El comprador, como en todo contrato bilateral, es a la vez deudor i acreedor. Sus obligaciones son recibir la cosa i pagar el precio, de manera que si consiente en comprar, en obligarse hácia el vendedor, se convierte en un deudor. En la promesa unilateral de venta queda a su voluntad obligarse o no. Se obligará *si quiere, si le da la real gana, si se le antoja*; en una palabra, su obligacion está afecta a una condicion potestativa que depende de su mera voluntad. Ésta obligacion, por depender de su mera voluntad, es nula, segun el artículo 1478. Siendo nula, lo es el contrato de que emana, puesto que la nulidad de la obligacion afecta a la causalidad de aquél.

Nuestra modesta opinion va acompañada a este respecto por la de un distinguido ex-magistrado, don José Bernales, quien, en un luminoso dictámen acerca del valor que pudiera tener la estipulacion en que el vendedor se obliga a vender si el comprador quiere comprar, llega a la conclusion de que es nula. He aquí sus propias palabras: «Pero si no existe contrato de promesa de venta, ya que el pacto que contiene la escritura no cumple con los requisitos que exige el artículo 1554 del Código Civil, considerada la cláusula cuarta de ese convenio (1) como obli-

(1) Se refiere a la cláusula cuarta del contrato objeto del juicio que decía: «Dentro del plazo de dos años, «Ferias Unidas» dirán si compran o no al señor Guerra su establecimiento».

« *gación condicional, su falta de eficacia jurídica aparece desde el primer momento. Es verdad que, según el artículo 1807 del Código Civil, «la venta puede ser pura y simple o bajo condición suspensiva o resolutoria. Puede hacerse a plazo para la entrega de la cosa y del precio. Bajo todos estos respectos, agrega esta disposición legal, se rigen por las reglas generales de los contratos, en lo que no fueron modificadas por las de este título».*

« Desde luego, el plazo de dos años de que se ocupa la cláusula cuarta de la escritura no fué para la entrega de la cosa vendida y el precio; se fijó con el exclusivo objeto de que dijera uno de los interesados si compraba o no. Luego, no se trata de compraventa a plazo, desde que un contrato de ese género supone el consentimiento o acuerdo de ambas partes para comprar y vender, dejándose únicamente al tiempo la entrega de la cosa y del precio.

« Considerada ahora la estipulación que contiene la cláusula cuarta de la escritura *como una venta condicional, su ineficacia no puede ponerse en duda.*

« En efecto, la condición no sería suspensiva o resolutoria; *tendría el carácter de condición potestativa que consistiría en la mera voluntad de la persona que se obliga, y en tales condiciones la obligación de comprar que se supone contraída, por las «Ferias Unidas» sería nula, según lo dispuesto en el artículo 1478 del Código Civil, aplicable al contrato de compraventa, conforme al inciso final del artículo 1807, ya citado, del mismo Código.*

« Si el contrato cuyo cumplimiento ahora se exige, hubiera dependido de algún hecho voluntario de cualquiera de las partes, habría tenido, a no dudarlo, eficacia legal; como así lo preceptúa el inciso segundo del artículo 1478 ya citado. Pero los términos en que aparece redactada la cláusula cuarta de la escritura no permiten variaciones al respecto; se trata de un convenio que depende en absoluto de la mera voluntad de las «Ferias Unidas», las que dentro de dos años dirán si compran o no al señor Guerra su establecimiento.

« Como las condiciones de esa clase no producen vínculo alguno jurídico entre las partes, es claro que un con-

« venio que reposa en la mera voluntad de cualquiera de ellas, tratándose de un contrato bilateral, en que las obligaciones son recíprocas, no puede reputarse eficaz ante la ley » (1).

El principal argumento que se formula en contra de esta doctrina es que en el Derecho francés esta promesa es válida. Tal objeción, a mi juicio, es casi absurda. Entre nuestro Código y el francés hay una gran diferencia, porque mientras el primero comienza por negar todo valor a la promesa de celebrar un contrato, salvo cuando reúne tales y cuales circunstancias, el segundo no se ocupa de la promesa de celebrar un contrato y sólo dice que la promesa de venta bilateral vale venta. El Código francés no legisla sobre la promesa unilateral de venta. Ha sido la doctrina la que ha aceptado su eficacia fundada en que no habiendo disposición que la prohíba, puede celebrarse válidamente, porque en derecho privado se puede hacer todo lo que la ley no prohíbe expresamente. Entre nosotros, el problema se presenta en forma muy diversa. El Código niega todo valor a la promesa de celebrar un contrato y sólo la admite cuando reúne ciertos requisitos, figurando entre ellos la especificación del contrato prometido en forma tal que para que éste se perfeccione no le falten sino las solemnidades legales, lo que quiere decir que contenga todos los requisitos que lo constituyen en su esencia. Si así no ocurre la promesa no tiene ningún valor. Siendo la venta un contrato que requiere para su perfección, dos voluntades recíprocas, es claro que la promesa de celebrarlo no valdrá sino cuando ambas existan, siendo ineficaz en caso contrario. ¿Puede decirse, entonces, que una promesa unilateral de venta sea válida en nuestro Código? Si el artículo 1554 no hubiera tenido carácter prohibitivo, si no hubiera contenido la exigencia del número 4.º entonces sí que la promesa unilateral habría sido eficaz; pero con la disposición vigente, es nula, sin que pueda argüirse al respecto lo que ocurre en el Derecho

(1) Dictámenes de los Ministros de la Corte Suprema correspondientes al año 1909, pág. 184.

frances, que es muy diferente del nuestro. De ahí que no podamos recurrir a los intérpretes de ese Código para estudiar nuestro artículo 1554 i quien proceda así incurrirá en el mas grande de los errores.

Tampoco es exacta la objecion que se hace contra la opinion aquí sustentada de que ella confunde el contrato prometido con la promesa, haciendo de ámbos uno solo, porque si bien hai concurso recíproco de voluntades sobre la cosa i el precio, el contrato prometido aun no existe, está en estado de jérmén, pues para que viva le falta el otorgamiento de las solemnidades o la entrega de la cosa, realizadas en la época en que debe celebrarse. Además, el concurso real de las dos voluntades, una que promete vender i otra que promete comprar, no tiene mas efecto que producir el contrato prometido en forma tal que solo le falten, para que sea perfecto, las solemnidades o la tradicion de la cosa. Mientras no se realicen estos hechos, el contrato no está perfecto, no produce todavía sus efectos: no puede sostenerse que la promesa se identifique con el contrato prometido. Por el contrario, cada uno conserva su naturaleza especial i tanto es así que si la promesa se identificara con aquel ésta no produciría, como ocurre efectivamente, los efectos de una obligacion de hacer sino los inherentes a dicho contrato.

Se dice tambien que exigir el concurso real de ámbas voluntades, una que promete vender i otra que promete comprar, importa crear un quinto requisito para la validez de la promesa, cual es la obligacion de comprar que debe contraer la persona a quien se hace la promesa de venta. Esta objecion no descansa sobre una base seria, porque si se exige esta obligacion no es para agregar a la promesa un nuevo requisito sino para dar cumplimiento a lo dispuesto en el número 4.º del artículo 1554. Es éste quien exige la obligacion de parte del comprador, tanto porque desea que el contrato prometido especifique, como porque quiere que a éste no le falte para ser perfecto sino las solemnidades legales o la tradicion de la cosa. Esa obligacion, por lo tanto, no es un nuevo requisito; es un elemento que debe contenerse

promesa a virtud de los dispuesto por el artículo 1554 citado.

Si se exige el consentimiento recíproco de ámbas partes para la validez de la promesa, agregan los impugnadores de esta doctrina, se llegaría al absurdo de que en Chile no se podrían celebrar promesas de contratos unilaterales, lo que conduciría a negar la validez de tales contratos en nuestra legislacion. Afortunadamente nuestra doctrina no niega ni lo uno ni lo otro. Hai contratos unilaterales i promesas de contratos unilaterales válidos. Lo que negamos es que sean eficaces las promesas unilaterales de contratos bilaterales. Si el contrato es unilateral, se trata de un acto jurídico que crea obligaciones a favor de una de las partes, por lo que la promesa unilateral de celebrarlo es válida, ya que en tal caso basta la existencia de una obligacion para que el contrato exista i pueda perfeccionarse por el solo cumplimiento de las solemnidades legales o por la sola entrega de la cosa. La promesa unilateral vale aquí porque siendo el acto prometido unilateral, no crea sino una obligacion, i requiriéndose especificar en la promesa el contrato con todos sus elementos, se cumple esta exigencia con la creacion de obligaciones a favor de uno solo de los contratantes. Pero en la promesa de venta sucede algo muy diverso. Este contrato es bilateral, de suerte que se perfecciona cuando existen obligaciones recíprocas. Si para la validez de la promesa se exige la existencia del contrato con todos sus elementos, es obvio que debe contener las obligaciones recíprocas que lo constituyen. De ahí que no pueda pactarse una promesa de venta unilateral, no porque no sea válida la promesa unilateral en sí misma, sino porque el contrato prometido es bilateral, por cuyo motivo, para cumplir con la exigencia del número 4.º del artículo 1554, debe existir obligacion por parte del vendedor i por parte del comprador. Como se ve, esta objecion parte de un supuesto equivocado, cual es creer que dentro de nuestra opinion no son admisibles las promesas unilaterales. En cambio, lo que sostenemos es muy distinto. Decimos que no puede pactarse válidamente en nuestro derecho una promesa de venta unilateral, porque el contrato prometido, la

compraventa, es bilateral, lo que no obsta, naturalmente, para que puedan pactarse promesas unilaterales de contratos unilaterales.

Por último, se dice que con la opinion que venimos sustentando caen por tierra los contratos *ad-referendum* i todos los contratos celebrados en forma análoga, lo que equivale a negar la validez de casi todas las grandes transacciones comerciales que, de ordinario, se hacen en esa forma. Este argumento nada prueba. Querrá decir que si efectivamente todos los contratos se redactan así son nulos i no porque se comete un error pueden los Tribunales hacerse eco del mismo. Por lo demas, esta aseveracion es inexacta porque si hai abogados que incurren en ese error tambien los hai que redactan los contratos de promesa en forma correcta i ajustada a la lei.

Podemos decir, en conclusion, que dentro del artículo 1554 la promesa de venta no es válida, sino cuando hai concurso real de voluntades sobre la cosa i el precio, es decir, cuando el vendedor se obliga a vender i el comprador a comprar, ya que solamente así puede especificarse el contrato en la forma que exige el número 4.º de ese artículo.

Esto nos conduce necesariamente a esta otra conclusion: la promesa unilateral de venta, o sea, aquella en que sólo el vendedor se obliga a vender i en que el comprador no contrae obligacion de ninguna especie, quedando a su voluntad comprar o no, no produce efecto alguno, ni liga tampoco al vendedor que puede retractarse libremente de su oferta sin incurrir en la obligacion de indemnizar perjuicios. Esta clase de promesas, tratándose de un contrato bilateral, repugna con nuestra legislacion i no tiene cabida en el precepto del artículo 1554.

La promesa unilateral de venta es lo que, de ordinario, se llama venta *ad-referendum*; en ella el vendedor se obliga a vender una cosa siempre que el comprador quiera o le convenga comprarla, para cuyo efecto se le fija un plazo dentro del cual debe hacer esa declaracion. En estas ventas hai concurso de voluntades en cuanto al contrato de promesa, porque el vendedor ofrece ven-

der en tales i cuales condiciones, obligándose a hacerlo cuando el comprador lo requiera i éste, por su parte, acepta esa obligacion, pero no contrae ninguna. El acuerdo de voluntades versa sobre la obligacion que contrae el vendedor i sobre nada mas. Hai, en consecuencia, contrato unilateral, esto es, acuerdo de voluntades que produce obligacion para una sola de las partes. Esta especie de promesa es nula entre nosotros, porque siendo la compraventa un contrato bilateral i debiendo especificarse en la forma que indica el número 4.º del artículo 1554, sólo se llena esta exigencia si hai concurso real de voluntades jenerador de obligaciones recíprocas entre vendedor i comprador. Una promesa de venta que obliga al vendedor i no al comprador no tiene cabida en nuestra legislacion, porque siendo bilateral el contrato prometido, esta bilateralidad debe existir en la promesa; de otro modo no se cumple el requisito del número 4.º ya citado. Segun esto, si en un contrato se dice que A promete o se obliga a vender su casa a B en \$ 100,000, siempre que éste manifieste sus deseos de comprarla dentro del plazo de seis meses contados desde su celebracion, o si B acepta simplemente la promesa sin obligarse por su parte, ese contrato es nulo, de nulidad absoluta, porque no existe respecto del contrato prometido el concurso de voluntades creador de la compraventa. Todo contrato *ad-referendum* celebrado en esa forma es nulo, no produce obligacion ni a favor del vendedor ni del comprador.

Mi opinion, que nada vale, encuentra aquí nuevamente otra buena compañía, la del distinguido magistrado señor Parada Benavente, que, analizando el valor de la promesa unilateral de venta, dice: «En la celebracion

- « de un contrato de esta especie no concurren todas las circunstancias que
- « segun el artículo 1554 del Código Civil son necesarias para su validez,
- « toda vez que, atenta esta disposicion de la lei, en la promesa de celebrar
- « un contrato de venta debe verse, no un contrato en proyecto únicamente,
- « sino uno ya hecho i en el cual sólo falta la tradicion o las solemnidades
- « que la lei requiere para que sea perfecto i, por lo tanto, tratándose de la
- « compraventa de bienes raíces, en la promesa de celebrarla debe encontrarse el
- « concurso real de voluntades en vender i en comprar, porque solamente así
- « habrá podido determinarse el contrato prometido en los términos de la lei, o
- « sea, de modo que sólo falte para que sea perfecto el otorgamiento de la escri-

« *tara pública del contrato.* Antes de este concurso de voluntades, sobre lo que es sustancial en la compraventa, podrá haber una promesa unilateral de renta aceptada por la parte a quien va dirigida; pero si este contrato, si bien ha podido tener eficacia en otras legislaciones, no obstante las objeciones de autores tan respetables como Merlin i Toullier, no la puede tener en la nuestra, dada la enérgica disposición del artículo 1554 ya recordado» (1).

Para que dentro del precepto del artículo 1554 del Código Civil una promesa de venta sea válida es menester que se redacte en alguna de estas formas: 1.ª A promete vender i B promete comprar la propiedad que el primero posee en tal parte por la suma de tanto, venta que se perfeccionará de aquí en dos meses; 2.ª A promete vender i B promete comprar la mina tal ubicada en tal parte por el precio de tanto, venta que se llevará a cabo siempre que dentro del plazo de seis meses el perito cual informe acerca de si la mina es susceptible de producir tanto; 3.ª A se obliga a vender i B a comprar las salitreras que aquél posee en tal localidad por el precio de \$ 100,000, debiendo perfeccionarse la venta en el plazo de un año contado desde el contrato siempre que en ese tiempo se haya cubierto todo el salitre allí existente o siempre que dentro de ese plazo se haya formado una sociedad para explotarla.

La jurisprudencia es casi uniforme en el sentido que venimos indicando, por cuya razón no ha declarado válidas sino las promesas de venta en que ambas partes se obligan una a vender i otra a comprar.

Así, por ejemplo, la Corte de Apelaciones de Talca acogió una demanda sobre cumplimiento de una promesa de venta, porque ambas partes contrajeron obligaciones recíprocas. Dice así: «1.º Que las partes no han puesto en duda que la escritura de fojas 1, que sirve de fundamento a la acción entablada, es una promesa de celebrar el contrato de compraventa de una propiedad de don Estéban Urrutia; 2.º Que en dicho contrato consta que el señor Urrutia se obliga a vender a don Bernardino Chávez el predio deslindado en la misma escritura; que el precio de la venta es la cantidad de diez mil pesos que se pagan con mil quinientos pesos al contado de los que se da por recibido el vendedor, i con ocho mil quinientos pesos que el vendedor pagará en dos meses de plazo, debiendo otorgarse en el mismo plazo la escritura definitiva de compraventa, i dándole desde luego el vende-

(1) Voto especial de la sentencia 1,219, páj. 398. Gaceta 1912, tomo II.

« dor al señor Chávez una pieza con pueria a la calle en avenida Arturo Prat; 3.º Que de estas estipulaciones aparece de manifiesto que ambas partes contratantes contrajeron obligaciones, o sea, el señor Urrutia de vender la propiedad i el señor Chávez de pagar el precio convenido, habiendo cumplido con la obligación de pagar el resto en el plazo fijado para otorgar la escritura definitiva; 4.º Que estas estipulaciones pertenecen al contrato de compraventa que define el artículo 1793 del Código Civil, que es aquel por el cual una de las partes se obliga a dar una cosa i la otra a pagarla en dinero, i eso es lo convenido en el contrato de fojas 1, de modo que en virtud de lo estipulado, el señor Urrutia puede exigir que se le complete el precio de la venta i el señor Chávez que se le entregue la propiedad, previa la solemnidad del otorgamiento de la escritura de venta en conformidad a lo dispuesto en el inciso 2.º del artículo 1801 del Código Civil; i 5.º Que el contrato en cuestión se ha especificado con toda claridad, fijándose además el plazo para su celebración, de modo que se cumplen en él todas las condiciones del artículo 1554 del Código Civil, faltando sólo la solemnidad de la escritura pública definitiva i la entrega de la propiedad a que se refiere el número 4.º del mismo artículo» (1).

La misma doctrina ha establecido la Corte Suprema cuando dice: «1.º Que no puede estimarse la carta firmada por la señora Luasté de Huicé como un contrato de promesa de venta, porque falta en ella lo que es esencial en la compraventa, el concurso de las voluntades de dos personas: una que promete vender i la otra que promete comprar» (2).

2114.—En cambio, varias son las sentencias que han declarado nulas las promesas en las cuales se estipula que el vendedor se obliga a vender siempre que el comprador manifieste sus deseos de comprar dentro de cierto plazo o siempre que en cierto plazo diga si compra, es decir, cuando la promesa es unilateral.

En un contrato de arrendamiento se estipuló esta cláusula. «El arrendador se obliga a vender al arrendatario en el tiempo que dure el arriendo (seis años) i cuando dicho señor crea conveniente el sitio i casa con sus respectivos terrenos por la suma de \$ 12,000». Era una promesa de venta unilateral, *ad referendum*, por el cual sólo el arrendador se obligaba a vender, quedando al arbitrio del arrendatario comprar o no. El comprador demandó al vendedor exigiendo el cumplimiento de esa promesa. La Corte de Apelaciones de Santiago en sentencia suscrita por los señores Prats, Gandarillas, Lantarría, Abalos i Silva desechó la demanda, considerando:

(1) Sentencia 823, páj. 2440. Gaceta 1913.

(2) Revista de Derecho i Jurisprudencia, tomo VIII, sección 1, páj. 33.

« 1.º Que al obligarse el arrendador por el contrato de arrendamiento a venderlo al arrendatario en el tiempo del arriendo i si éste lo creyera conveniente el sitio i casas arrendados, sólo se obligó por su parte sin que el arrendatario quedase obligado a comprar, pues se reservó la libertad de hacerlo si lo creía conveniente; 2.º Que por el artículo 1554 del Código Civil en la promesa de celebrar un contrato, que por regla jeneral, no produce obligación alguna, debe, entre otros requisitos para su validez, especificarse 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 i que, por tanto, una promesa de compraventa no se puede considerar como contrato prometido sino en el caso de que sea dicha promesa perfeccionada por el consentimiento mutuo de los contratantes» (1).

En otro caso análogo, la Corte de Apelaciones de Valparaíso ha sustentado la misma doctrina. En un contrato celebrado entre la Sociedad «Ferias Unidas» i don Alejandro Guerra Corona, por el cual éste se comprometió a invertir en la instalacion de un establecimiento de ferias que estaba construyendo en Quillota la cantidad de ocho mil pesos i a entregarlo a «Ferias Unidas» listo para funcionar, en un plazo de treinta dias, se estipuló esta cláusula: «4.º Dentro del plazo de dos años las «Ferias Unidas» dirán si compran o no al señor Guerra Corona su establecimiento en la suma de veinte mil pesos». Estando vijente este plazo se presentó «Ferias Unidas» diciendo que aceptaba la venta i que se obligara a Guerra Corona a suscribirle la correspondiente escritura pública de venta. El demandado se escepicionó alegando la nulidad de esa promesa, porque, según ella, sólo él quedaba obligado a vender, sin que por parte del comprador se contrajera obligación alguna al respecto. La Corte de Apelaciones señores Pedro N. Pineda, Luis Ignacio Silva i Carlos Silva Domínguez, declaró nula esa promesa de venta, a virtud de estos considerandos:

«3.º Que al pedir i sostener el demandante que Guerra Corona debe llevar a efecto el contrato de venta del establecimiento de «Feria de Quillota» i aceptar como pago el valor de la boleta acompañada a la demanda i que se lo reputa como efectuado i perfeccionado con la aceptación que ahora hacen «Ferias Unidas», reconoce por el mismo hecho que dicha compraventa no quedó legalmente perfecta el 19 de octubre de 1905:

(1) Sentencia 756. páj. 373, Gaceta 1876.

«4.º Que, en efecto, así sucedió, pues consta de la citada cláusula cuarta que, si bien Guerra Corona i «Ferias Unidas», por intermedio de don Alfredo Irrarrazaval, se pusieron de acuerdo en la cosa i en el precio que había de ser materia del contrato de compraventa, éste no tuvo por ese solo hecho existencia legal, por cuanto uno de los contratantes, «Ferias Unidas», no prestó en ese acto consentimiento alguno que lo dejase obligado a llevar a efecto, por su parte, la espresada compraventa;

«5.º Que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1.º Que la promesa conste por escrito; 2.º Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3.º Que la promesa contenga un plazo o condicion que fije la época de la celebracion del contrato; i 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;

«6.º Que esta exigencia de la ley, tratándose como en el caso de autos, de un contrato bilateral como es la compraventa, debe referirse a ambos contratantes, esto es, que las cuatro circunstancias referidas han de concurrir tanto respecto del que promete vender como del que promete comprar;

«7.º Que la estipulacion en la cual el demandante se funda para sostener que ha celebrado una compraventa es del tenor siguiente: «4.º Dentro del plazo de dos años las «Ferias Unidas» dirán si compran o no al señor Guerra su establecimiento en la suma de veinte mil pesos»;

«8.º Que, como se ve en la cláusula traserita, don Alejandro Guerra Corona es el único que aparece obligado a vender a «Ferias Unidas» el establecimiento de la «Feria de Quillota» si es que aquella en el plazo de dos años espresase su voluntad de comprarlo; sin que «Ferias Unidas», a la fecha de celebrarse la convencion aludida, quedasen tambien obligadas, por su parte; pues, como se ve, se reservaron su libertad de aceptar o no el contrato, según lo creyeren conveniente;

«9.º Que la cuarta circunstancia que necesariamente ha de concurrir en la promesa de celebrar un contrato para que pueda producir obligación, es la de que 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; de modo que, según esto, una promesa de compraventa no puede considerarse como contrato prometido sino en el caso de que en ella, a mas de la determinacion de la cosa vendida, concurre el consentimiento mutuo de los contratantes, lo que no sucede en el caso de que se trata, puesto que «Ferias Unidas» al firmar la escritura del 19 de octubre de 1905, no dieron consentimiento alguno sobre la compraventa a que se alude en la cláusula cuarta copiada en el considerando 7.º, sino que se reservaron manifestarlo en el plazo de dos años» (1).

Este interesante fallo fué recurrido de casacion en el fondo, pero la Corte Suprema lo declaró inadmisibile, porque en el recurso no se mencionó el vicio en que se fundaba la infraccion. Pero en el dictámen que.

(1) Sentencia 132, páj. 232, Gaceta 1908, tomo II o Revista de Derecho i Jurisprudencia, tomo VII, seccion I, páj. 222.

con arreglo a la lei entonces vijente, presentó a ese Tribunal el ex-ministro señor Bernaldes, se acepta en todas sus partes la doctrina de esa Corte.

« La sentencia recurrida, dice, establece, en el considerando octavo, que segun la cláusula cuarta don Alejandro Guerra Corona es el único que aparece obligado a vender a las «Ferias Unidas» el establecimiento de la «Feria de Quillota» que a aquel pertenecía. A mi entender, este es un error en que ha incurrido la sentencia. La cláusula que acaba de citarse tal como aparece redactada *no puede surtir obligacion de cualquier jénero para ninguna de las dos partes que concurrieron al otorgamiento de la escritura en que se funda la demanda.* La compraventa es un contrato bilateral en que, como en todos los de su jénero, las partes contratantes se obligan recíprocamente, segun así lo dispone el artículo 1339 del Código Civil. Si las «Ferias Unidas» no contrajeron obligacion alguna de comprar, por su parte Guerra no pudo contraer obligacion de vender, porque las obligaciones son recíprocas, i la situacion jurídica de ambas partes no puede al respecto ser desigual. Si se aceptara el principio que asienta la sentencia de que sólo una de las partes contrajo obligacion, que fué la de vender, el contrato seria unilateral i no podría ser compraventa que fué el que intentaron celebrar las partes que suscribieron la escritura ya recordada. La compraventa es un contrato consensual, i si no existe el consentimiento mútuo o el acuerdo de voluntades no puede haber contrato. Espresar, como se hizo en la cláusula cuarta de la escritura, que las «Ferias Unidas» dirán dentro de dos años si compran o nó, es manifestar de un modo evidente que no se presta por el momento el consentimiento para verificar el contrato, i que se verá mas tarde si esto le será posible o conveniente. En tal situacion, es claro que la otra parte queda autorizada para obrar del mismo modo, ya que la reciprocidad es de la esencia de los contratos bilaterales i para decir que verá tambien si le conviene o no prestar su consentimiento i realizar el negocio *aun cuando respecto de ella esto no se haya es-*

presado en la escritura. Se ha tratado tambien este asunto bajo el aspecto de promesa de venta. La sentencia, con razones muy fundadas, ha rechazado esta faz de la cuestion, estableciendo que bajo ningun respecto la escritura contiene antecedentes legales que permitan decir que se haya pactado un contrato de esta clase» (1).

La Corte de Apelaciones de Santiago, en una sentencia suscrita por los ministros señores Artorquiza, Salinas i Bezanilla, ha declarado nula tambien una promesa de venta unilateral. Doña Carmen Maturana viuda de Justiniano dió en arrendamiento a don Estanislao Roman por el término de nueve años su fundo «El Carmen de San Antonio». En la cláusula octava de ese contrato se dijo: «La señora Maturana viuda de Justiniano se obliga a vender el fundo al arrendatario, siempre que éste le comunique el deseo de comprarlo antes de los dos últimos años para la espiracion de este contrato». Estando vijente este plazo, el señor Roman demandó a la arrendadora diciendo que habia resuelto comprar el fundo i que aceptaba la venta, por cuya razon debia otorgarle la escritura correspondiente. La demandada sostuvo que esa cláusula era nula i que no producía efecto alguno, porque no habia obligacion recíproca para las partes, ya que solamente ella quedaba obligada a vender i no el arrendatario. Esa Corte desechó la demanda i declaró nula esa promesa con el mérito de estos considerandos: 1.º Que segun los términos de la cláusula octava de la escritura de arrendamiento de fojas 1, la obligacion contraída por doña Carmen Maturana constituye una promesa de venta del inmueble de que se trata, subordinada, como lo espresa dicha cláusula, al deseo que manifieste el arrendatario de comprar la propiedad antes de los dos últimos años de la espiracion del contrato, en cuyo caso la venta se efectuaría por el precio de ciento veinte mil pesos; 2.º Que el artículo 1554 del Código Civil, tratando en jeneral de la promesa de celebrar un contrato, estatuye imperativamente que no produce obligacion alguna si no reúne los cuatro requisitos que dicho artículo consigna, entre los cuales figura el siguiente: que se especifique de tal manera el contrato prometido que sólo falten para que sea perfecto la tradicion de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriben;

(1) Dictámenes de los Ministros de la Corte Suprema correspondientes al año 1909, páj. 184.

3.º Que interpretando en su sentido natural i obvio, la disposicion trascrita, es indudable que el propósito de la lei no otro es que el contrato prometido se identifique de tal modo con la promesa misma, que solamente reserve para la época del cumplimiento de ésta las formalidades esternas peculiares de los contratos solemnes, o el acto de la tradicion o entrega de la cosa; reconociendo así la necesidad de que se cumplan en la convencion que es objeto de la promesa, los requisitos que son sustanciales al contrato mismo, que lo caracterizan i son de su esencia, segun la expresion del artículo 1444 del Código Civil; de tal suerte que el incumplimiento de ellos se traduzca en la inexistencia del contrato mismo o que dejenre en otro diferente;

4.º Que es de la esencia del contrato de venta la estipulacion por la cual el vendedor i comprador deben obligarse reciprocamente, el primero a dar una cosa i el último a pagar por ella el precio convenido, i por lo tanto pertenece a la categoria de los contratos bilaterales, conforme a la clasificacion que hace el artículo 1439 del citado Código;

5.º Que surge de lo espuesto anteriormente que sin una declaracion de voluntad expresa i manifiesta a virtud de la cual las dos partes contratantes se impongan las obligaciones antedichas, el acto contractual no se genera, no hai compraventa i el vínculo jurídico propio de este contrato carece de existencia legal;

6.º Que aplicando estos principios al caso actual, se observa que si bien en la cláusula octava del contrato de fojas 1 la señora Maturana contraxo compromiso de vender la propiedad al arrendatario, éste, a su vez, no se impone la obligacion de comprarlo, pues queda a su arbitrio a discrecion como se dice textualmente en la cláusula, el cumplimiento de la obligacion que reciprocamente debió contraer en el mismo acto;

7.º Que no puede argüirse que ese defecto de origen del contrato ha podido subsanarse por acto posterior, declarando en este juicio el presunto comprador, dentro del plazo que se fijó para ello que ha decidido ahora comprar el fundo o imponerse la obligacion correlativa a la de la vendedora, por cuanto el artículo 1554 del Código Civil exige que el pacto de la promesa de venta contenga simultáneamente al tiempo de su otorgamiento todos los requisitos de que hace mérito; propósito que manifiesta en su número 4.º a) al disponer que únicamente podrá diferirse para el acto del cumplimiento de la promesa las solemnidades del contrato mismo o la tradicion de la cosa; pero prescribiendo al mismo tiempo que se llenen en el pacto los demas requisitos de perfectibilidad del contrato mismo siendo el mas sustancial, como ya se ha dicho, el que atañe a la concurrencia de las voluntades de comprador i vendedor para obligarse reciprocamente;

8.º Que habiéndose incurrido en la promesa de lo que trata en la omision del requisito ya espresado del artículo 1554 del Código Civil, es obvio que la señora Maturana no tenia obligacion alguna para con el demandante, ya que el inciso 1.º de ese artículo dispone espresamente que ésto es el efecto del pacto cuando no llena todas las circunstancias que determina para su validez i fuerza legal; i, en consecuencia, pudo legítimamente retractarse de la oferta de vender que se habia impuesto, situacion análoga a la que se produce en todos aquellos casos en que no se perfecciona un contrato (1).

(1) Sentencia de 22 de Agosto de 1912 publicada en *Las Últimas Noticias* de Setiembre de ese año.

El único fallo contrario a los anteriores es uno de la Corte de Apelaciones de Talca que declaró válida una promesa de venta por la cual el vendedor prometia vender el fundo arrendado al arrendatario, siempre que éste se decidiera a comprarlo dentro de los seis años de duracion del arrendamiento, siendo esta compra facultativa para él. Esta sentencia, aparte de desconocer la verdadera doctrina sobre la materia, está en pugna con otras expedidas por el mismo tribunal i suscritas por los mismos ministros (1). La sentencia de primera instancia, que reprodujo esa Corte, dice: «1.º Que de la escritura pública cuya copia autorizada se ha acompañado a fojas 2, consta que don Federico Aedo dió en arriendo a don José María Solar su fundo Santa Zoila del Huape, por el término de seis años contados desde el primero de abril de 1910 i por el cánon o renta de catorce mil pesos anuales;

«2.º Que como formando parte integrante de este contrato, i por medio de su cláusula octava, el señor Aedo se comprometió a vender el mismo fundo a Santa Zoila del Huape al señor Solar por el precio de ciento ochenta mil pesos siempre que Solar hiciese la compra dentro de los tres primeros años del arriendo i de doscientos mil pesos si se resolvía a hacerlo despues de esa época; agregándose que el plazo para llevar a cabo esta promesa de venta en la suma espresada espiraría el primero de abril de 1916, i que la venta prometida era obligatoria para Aedo i facultativa para Solar;

«3.º Que este último, en contestacion de fojas 9, ha declarado esplicitamente que está dispuesto a llevar a cabo la compra del fundo Santa Zoila del Huape por el precio de ciento ochenta mil pesos a que tiene opcion dentro de los tres primeros años del arriendo, conforme a la cláusula octava del mencionado contrato;

«4.º Que la promesa de celebrar un contrato es una obligacion de hacer i concurriendo en ella los requisitos i circunstancias prevenidos en el artículo 1554 del Código Civil, el acreedor tiene derecho en caso de mora para pedir, junto con la indemnizacion de la mora, que se apremie al deudor para la ejecucion del hecho convenido o que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a espensas del deudor, o que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infraccion del contrato;

«5.º Que segun los términos del artículo 1554 recordado, aquellos requisitos o circunstancias son: 1.º Que la promesa conste por escrito; 2.º Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3.º Que la promesa contenga un plazo o condicion que fije la época de la celebracion del contrato; 4.º Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido que sólo falten para que sea perfecto, la tradicion de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban;

(1) Véanse: sentencia 581, pág. 981, Gaceta 1907, tomo I; i sentencia 823, pág. 2440, Gaceta 1913.

«6.º Que las palabras de la lei deben entenderse en su sentido natural i obvio, conforme al uso jeneral de las mismas palabras, i segun el Diccionario de la Academia, especificar significa explicar, declarar con individualidad una cosa;

«7.º Que de consiguiente, al disponer en el número 4.º del artículo 1554 que en la promesa se especifique el contrato prometido, la mente o el espíritu del legislador sólo ha sido que dicho contrato se determine e individualice en forma que no haya duda o confusion acerca de su naturaleza al proceder a su celebracion;

«8.º Que en la promesa de venta aparece perfectamente explicado e individualizado el contrato prometido, cual es, el de venta del fundo Santa Zoila del Huape, cuya cabida i deslindes allí se espresan, i las partes están acordadas en la cosa i en el precio;

«9.º Que, por lo demas, esa promesa consta por escritura pública, el contrato prometido no es de aquellos que las leyes declaran ineficaces i se ha fijado en ella un plazo para la celebracion de ese contrato; de modo que reúne todos los requisitos o circunstancias exijidas por el citado artículo 1554 para que produzca obligacion i debe surtir todos sus efectos legales;

«10.º Que todo contrato legalmente celebrado es una lei para los contratantes, i no puede ser invalidado sino por su consentimiento mútuo o por causas legales».

A estos considerandos la Corte agregó los siguientes:

«1.º Que segun el artículo 1887 del Código Civil pueden agregarse al contrato de venta cualesquiera otros pactos accesorios licitos;

«2.º Que segun lo dispuesto en el artículo 1881 del mismo Código, en el contrato de compraventa el vendedor puede reservarse la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulase o en defecto de esta estipulacion la que haya costado la compra;

«3.º Que este convenio, llamado por la lei pacto de retroventa, no es otra cosa sino una promesa de venta que el comprador hace al vendedor de venderle a su vez la cosa comprada, quedando la realizacion del contrato o de la nueva venta al mero arbitrio o voluntad del primitivo vendedor que pasaria a ser a su turno comprador;

«4.º Que el pacto de dejar a la mera voluntad del comprador o del vendedor la realizacion del contrato, durante cierto plazo, es, por lo tanto, un pacto licito aceptado i aun reglamentado por la lei, que no pugna con la naturaleza del contrato bilateral de compraventa, ya que ambas partes contraen obligaciones reciprocas cuyo cumplimiento sólo se suspende por convenio mútuo durante cierto plazo si el contrato se lleva a efecto, o indefinidamente si el contrato no se realiza, todo en virtud de lo estipulado, que es lei para los contratantes;

«5.º Que si el contrato de compraventa se puede celebrar con los pactos accesorios a que se ha hecho referencia, tambien puede celebrarse en la misma forma el de promesa de esa clase de contrato, que es lo que ha ocurrido en el caso de autos entre don Federico Aedo i don José María Solar B., conviniendo ambos en que el primero venderia el fundo arrendado al segundo si éste se resolvía a comprarlo durante los seis años que debia durar el arriendo de la propiedad i por el precio i condiciones con venidas; i

«6.º Que semejante estipulacion no es contraria a la lei i se explica perfectamente, como lo ha espuesto el señor Solar, por la necesidad que éste tenia de conocer los terrenos arrendados, sus cualidades i defectos, antes de resolverse a realizar la compra» (1).

Esta sentencia, en su desecho de equiparar la promesa de venta al pacto de retroventa i de deducir la validez de la promesa unilateral del hecho de ser válido ese pacto, incurrió a nuestro juicio, en graves errores.

Dice en el considerando 3.º que si el contrato de compraventa puede celebrarse con otros pactos accesorios no se ve inconveniente para que en la misma forma pueda celebrarse el contrato de promesa, con lo que establece que la promesa unilateral de venta o es un pacto accesorio del contrato de promesa o del contrato de venta. Si lo primero, hai en ello un grave error porque la promesa de venta es unilateral o bilateral en sí misma, es decir, en su naturaleza intrínseca, por cuyo motivo en ningún caso la promesa unilateral puede ser un pacto accesorio de ella toda vez que los elementos constitutivos del contrato no son nunca un pacto accesorio del mismo. Si lo segundo, se incurre en otro error, porque la promesa no es un contrato accesorio de la venta, como hemos visto, sino un contrato independiente i diverso de ésta.

Sostener, por otra parte, que la promesa unilateral de venta es válida porque la lei permite i reglamenta el pacto de retroventa, es tambien un error tanto porque entre ambas estipulaciones no hai analogía jurídica alguna, puesto que el pacto de retroventa es una condicion resolutoria agregada al contrato de venta i la promesa de venta un contrato con vida propia e independiente, como porque ambas están reglamentadas en forma diversa por la lei, por lo que no es posible aplicar a una las disposiciones que reglan el otro. La promesa de venta es válida siempre que reúna los requisitos del artículo 1554; de suerte que aunque no pugne con la naturaleza del contrato de venta el pacto de dejar su realizacion a la voluntad del vendedor o del comprador, ese principio le es inaplicable puesto que, segun los preceptos que la rijen,

(1) Sentencia 1.076, pág. 3114, Gaceta 1913.
MEMORIA.—80

aquella no puede estipularse en esa forma. Si el pacto de retroventa es válido es porque así lo ha declarado la ley expresamente: en cambio, la promesa de venta no vale sino cuando reúne tales o cuales requisitos; de manera que ni aunque se aceptara que ese pacto importa una promesa de venta unilateral, podría sostenerse que toda promesa de esta especie sea válida, ya que no se regirá por los artículos 1881 i siguientes del Código Civil sino por el artículo 1554 que la rechaza en forma terminante.

Decir, por último, que el pacto de retroventa es una promesa de venta que depende de la mera voluntad del vendedor es desconocer la naturaleza jurídica de este pacto que no es otra cosa que una condicion resolutoria a la que se subordina la estincion del contrato de venta. La promesa de venta, por el contrario, no es una venta ni una condicion resolutoria sino un contrato de naturaleza especial, con caracteres propios i denominado contrato de promesa. Toda similitud entre ámbos es, pues, antojadiza i sin ninguna base jurídica, desde que sólo pueden compararse elementos análogos i no son tales la promesa de venta i el pacto de retroventa.

2115.—Si en un testamento se deja el encargo de vender una cosa a un tercero que declara aceptar la venta, no hai promesa válida, porque al tiempo de su celebracion falta el concurso recíproco de ámbas voluntades que se obliguen una a vender i la otra a comprar.

Así lo ha resuelto la Corte de Apelaciones de Talca en el caso siguiente. En un testamento se encargó el albacea que vendiera a don Fulano de Tal la casa i sitio que el testador poscia en tal parte, por el precio de tanto. El tercero a quien se referia ese encargo demandó al albacea i a los herederos del testador exijiendo su cumplimiento. Esta demanda fué desechada, porque la disposicion testamentaria de que se trataba no podia considerarse como una promesa de venta otorgada por el testador i que debieran cumplir sus herederos, por cuanto la declaracion contenida en ella no reunia los requisitos exijidos por el artículo 1554 del Código Civil para la eficacia de la misma i especialmente por no contener la constancia

del concurso real de las dos voluntades indispensables para estimar estipulada válidamente la compraventa prometida (1).

2116.—La promesa de venta que consta de una carta en que sólo el vendedor se obliga a vender sin que el comprador, por su parte, se obligue a comprar, es nula por lo que éste no puede exigir a aquél su cumplimiento. Así lo ha declarado la Corte Suprema en el juicio seguido por la Fábrica Nacional de Cementos La Cruz contra doña Teresa Lataste viuda de Huici. Esta, por medio de una carta dirigida al jereente de esa Fábrica, prometió venderle por la suma de doce mil quinientos pesos una parte de las caleras que mencionaba, siempre que le fueren adjudicadas en la particion de los bienes de su esposo. Esa carta contenia todas las indicaciones necesarias para que la promesa fuera válida; pero aunque el comprador ejecutó algunos actos tendientes a realizar la compra, no declaró que aceptaba la promesa i que se obligaba a comprar las caleras en las mismas condiciones. Demandado el cumplimiento de la promesa por el presunto comprador la señora demandada alegó su nulidad. La Corte de Apelaciones de Valparaiso acogió la demanda, porque en los actos realizados por el supuesto comprador creyó encontrar su consentimiento relativo a la promesa objeto del litijio. Pero conociendose este fallo la Corte Suprema por vía de casacion en el fondo, lo invalidó i declaró nula esa promesa por no concurrir en ella el consentimiento recíproco de ámbas partes, una que promete vender i otra que promete comprar.

Dicen así los considerandos pertinentes: «1.º Que el artículo 1554 del Código Civil dispone que la promesa de celebrar un contrato no produce obligacion alguna salvo que concurren las circunstancias que el mismo artículo define i enumera;

«2.º Que la carta se refiere a una posible enajenacion futura de bienes raíces i aunque contiene las condiciones que ofrece la persona que, formalizado el convenio, concurriria como vendedor, falta la aceptacion del comprador; i, por lo tanto, no especifica de tal manera el contrato prometido que sólo faltan para que sea perfecto, la tradicion de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban.

(1) Sentencia 581, púj. 981, Gaceta 1907, tomo I.