



IMPERFECCIONES

I ERRATAS MANIFIESTAS DE LA EDICION AUTÉNTICA DEL CÓDIGO CIVIL CHILENO



(Continuacion)

ART. 1554

«La promesa de celebrar un contrato no produce obligacion alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:

«1.^a Que la promesa conste *por escrito*;

«2.^a Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;

«3.^a Que la promesa contenga un plazo o condicion que fije la época de la celebracion del contrato;

«4.^a Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten para que sea perfecto, la tradicion de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

«Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.»

La promesa de celebrar un contrato, siempre que reúna las circunstancias que enumera este artículo, es un contrato especial que no debe confundirse con el contrato a que ella se refiere.

Así la promesa de venta es un contrato enteramente diverso de la venta misma; i por lo tanto no es de estrañar que ambos contratos esten sujetos a reglas diferentes.

Por el contrario, lo natural es que así sea, pues de otro modo seria difícil hacer distincion entre el contrato i la promesa.

Ahora bien, previos estos antecedentes, paso a esponer la duda a que ha dado orijen la interpretacion del primero de los requisitos necesarios, segun el presente artículo, para que la promesa de celebrar un contrato produzca obligacion.

Sabido es que en el artículo 1801 del *Código Civil* se dispone que la compraventa de bienes raices no se reputa perfecta ante la lei miéntras no se ha otorgado *escritura pública*.

Pues bien, de aquí se ha querido deducir que la promesa relativa a este mismo contrato debe sujetarse a igual solemnidad.

Entre los que así han opinado, puedo citar a don José Gabriel Ocampo, que perteneció a la comision revisora del Proyecto de Código Civil.

Numerosos son los casos en que nuestros tribunales se han pronunciado tambien en este sentido.

I en verdad que esta solucion parece estar en armonía con el sistema adoptado por el *Código*.

Sin embargo, si se atiende a la letra del artículo 1554, no es posible dejar de reconocer que el lejislador solo habla de que la promesa conste *por escrito*, i esto refiriéndose a toda clase de contratos.

Fundados en esta circunstancia, juzgan algunos que en la promesa de compraventa de bienes raices no hai necesidad de escritura pública, sino que basta que se haga en un escrito cualquiera para que pueda hacerse efectiva.

Esta opinion, sostenida por juriconsultos tan distinguidos como don Francisco Vargas Fontecilla i don Enrique Cood, cuenta asimismo en su apoyo algunos fallos de nuestros juzgados i cortes.

A fin de dar a conocer las razones que suelen alegarse en pro i en contra de esta cuestion, voi a copiar una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, en que no hubo a este respecto uniformidad de pareceres.

La resolución de primera instancia estaba concebida en estos términos:

"Santiago, julio 29 de 1875.—Vistos: según la contrata comprada a f., el 26 de marzo de 1870, don Domingo Espiñeira dió en arriendo a don Juan Moreno un sitio i casa ubicados en la ciudad de Valparaíso, por el término de seis años, i por la renta de cien pesos mensuales. En la cláusula 3.^a de dicha contrata se pactó lo siguiente:

"El señor Espiñeira se obliga a vender al señor Moreno en el tiempo que dure el arriendo i cuando dicho señor Moreno crea conveniente el sitio i casa con sus respectivos terrenos por la suma de doce mil pesos.

"Moreno ha entablado la demanda de f., i en ella pide que se obligue a Espiñeira por sí i en representación de sus hijos menores i a los que sean mayores de edad, a que otorguen la escritura de compraventa del sitio i casa con sujeción a las condiciones pactadas en el documento de f. Se funda en que parece que Espiñeira se niega a otorgar esa escritura, porque ha contestado que la propiedad no puede ser vendida legalmente, sino en remate público; que no se comprende esta exigencia, porque Espiñeira sabe que con plenísimos derechos ajustó el contrato de f. en vida de su mujer, i que no se trata de otra cosa que de dar cumplimiento a un pacto que es ley para toda persona; que por el hecho del fallecimiento de la señora de Espiñeira, tiene éste que otorgar la escritura en unión de sus hijos, i que el esponente está dispuesto a pagar los doce mil pesos i a cumplir con las demás obligaciones que se impuso en el contrato.

"Los demandados, a escepción de don Agustín Baeza, marido de doña Manuela Espiñeira, a quien se le han señalado los estrados, contestan: que la promesa de venta contenida en el documento de f. carece de los requisitos que exige el artículo 1554 del *Código Civil*, porque, tratándose de la venta de una propiedad raíz, no se designa su cabida en área, ni los deslindes, de modo que pudiese distinguirse completamente de las demás propiedades que se encuentran contiguas; que, aunque se considere dicho documento como simple promesa de venta, carece

del requisito esencial de haberse estendido en papel de tercera clase, por tratarse de un valor de doce mil pesos; que, refiriéndose la promesa a una propiedad raíz, no basta para hacerla eficaz que se consigne en un documento privado, porque la venta de los bienes de esa especie no se perfecciona sino por el otorgamiento de la escritura pública, como lo dispone el artículo 1801, i se deduce tambien claramente del artículo 1443 del *Código Civil*; i que, aunque la lei diga que no invalida la promesa la falta de solemnidades que se refieren a la perfeccion del contrato, se entiende que la perfeccion de que habla i las solemnidades de que trata, son aquellas de carácter esterno i nó las que se refieren a la perfectibilidad interna del mismo contrato, que afectan a la esencia de la convencion, de cuyo carácter es el requisito de que la venta de bienes raíces se otorgue en escritura pública; i como sin él la venta seria nula, el mismo vicio tiene tambien la promesa. Piden, en consecuencia, los demandados que se les absuelva de la demanda con costas.

«El demandante en su escrito de réplica sostiene que la promesa de venta contenida en el documento de f. reune todos los requisitos que exige el artículo 1554 del *Código* para que sea válida i eficaz, i de consiguiente, que debe darse lugar a la demanda.

«Considerando que el contrato de compraventa de un bien raíz no se perfecciona ante la lei miéntras no se haya otorgado escritura pública, ni la promesa de celebrar ese contrato es obligatoria si no se hace en la misma forma, requisito que no se observó en el contrato cuya ejecucion reclama don Juan Moreno. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1801 del *Código Civil*, se declara que no tiene lugar la demanda i se absuelve de ella a don Domingo Espiñeira i sus hijos.—GUERRERO.—*Molinara.*»

La sentencia de la Corte dice así:

«Santiago, mayo 1.º de 1876.—Vistos: considerando,

«1.º Que, al obligarse don Domingo Espiñeira por el contrato de arrendamiento a venderle a don Juan Moreno, en el tiempo del arriendo i si éste lo creyera conveniente, el sitio i

casa arrendados, solo se obligó por su parte sin que el arrendatario quedase obligado a comprar, pues se reservó su libertad de hacerlo si lo creia conveniente;

"2.º Que por el artículo 1554 del *Código Civil* la promesa de celebrar un contrato, que por regla jeneral no produce obligacion alguna, debe entre otros requisitos necesarios para su validez, especificarse de tal manera que solo falten, para que sea perfecto el contrato prometido, la tradicion 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;

"3.º Que cuando el arrendatario Moreno ha espresado su consentimiento de comprar, habia ya variado la situacion jurídica del arrendador i de la casa arrendada por cuanto habian entrado a ser comuneros del dominio de la casa i sitio los hijos menores de éste sin gravámen alguno, i por consiguiente no puede verificarse la venta sino con las solemnidades que el derecho determina para la de bienes raíces de los menores de edad;

"4.º Que, aun considerando el contrato como una promesa perfecta, no podria tampoco dársele valor legal tratándose de bienes raíces, porque, respecto de esta clase de bienes, ni el documento privado en el que, no solo se promete vender, sino en el que se vende efectivamente, produce efectos eiviles i puede cualquiera de las partes retractarse miéntras no se otorgue escritura pública;

"5.º Que de dársele valor legal a una promesa de compraventa de bienes raíces, otorgada por documento privado, resultaria que, teniendo, segun el artículo 1553 del *Código Civil*, el acreedor el derecho de pedir que se apremie al deudor a la ejecucion del hecho convenido, se le obligaria a vender, i esto sin embargo, no podria hacerse en virtud de un documento privado en que el uno de los contratantes hubiera vendido i el otro comprado, puesto que faltaba la escritura pública exigida por la lei para que las dos partes se entienda que han prestado su consentimiento i queden obligadas;

"6.º Que, resultando de esta contradiccion entre las disposi-

ciones de los artículos 1553 i 1554 del *Código Civil*, que son generales de los contratos, i las disposiciones de los artículos 1801 i 1802 del mismo *Código*, que son especiales del contrato de compraventa, deben ser éstas aplicadas con preferencia cuando se trata de constituirse una compraventa, según lo dispuesto en el artículo 17 del citado *Código*, se confirma la sentencia apelada de 29 de Julio de 1875, corriente a f. con costas del recurso. Acordada con el voto de los señores Gandarillas, Lastarria i Ábalos, i disintiendo los señores Prats i Silva que consignan su voto en el libro de acuerdos. Devuélvanse.—PRATS.—GANDARILLAS.—LASTARRIA.—ÁBALOS.—SILVA.—Proveído por la Iltra. Corte de Apelaciones.—*Borgoño.*»

He aquí el voto especial a que se refiere la sentencia que acabo de reproducir:

«En la causa que sigue don Juan Moreno con don Domingo Espiñeira i compartes, sobre que se lleve a efecto una promesa de venta, los ministros que suscriben han dado el siguiente voto especial:

«Considerando que la promesa de celebrar un contrato i el contrato mismo a que ella se refiere son actos diversos i se regulan por disposiciones diversas tambien;

«Considerando que aunque la lei exige para la perfeccion del contrato de venta de bienes raíces que sea reducido a escritura pública, no contiene igual exigencia respecto de la promesa de celebrarlo;

«Considerando que no hai contradiccion alguna ni falta de congruencia en las disposiciones legales aludidas, porque si es regular i conveniente que los actos translaticios de la propiedad de bienes raíces i que confieren un derecho *in re* consten en los archivos i registros públicos, a fin de regularizar la trasmision i evitar perjuicios a terceros, estos motivos no militan respecto de las promesas de contrato que solo ligan a los contratantes, sin que se divise razon alguna para impedir que puedan lícitamente obligarse, sin perjuicio de nadie, personas hábiles para verificarlo;

«Considerando que la promesa de venta, materia de la pre-

sente causa, reúne todos los requisitos que la lei prescribe para su validez, sin que pueda obstar a ella la circunstancia de no haberse obligado por su parte a comprar la propiedad don Juan Moreno, porque no es contrario a la esencia de la promesa de venta el que solo se obligue el promitente;

«Considerando que en el contrato celebrado entre don Domingo Espiñeira i don Juan Moreno, éste contrajo la obligación de arrendar por seis años la casa en cuestion; i aquel la de venderla si se lo exijia, resultando de aquí compromisos mutuos entre ambos contratantes, contraídos en su provecho, i no es justo ni equitativo el desligar a uno de los contratantes de sus obligaciones despues de haber cumplido el otro por su parte;

«Considerando que don Domingo Espiñeira, siendo administrador de los bienes de la sociedad conyugal cuando celebró el contrato de que se trata, pudo obligarse legalmente i obligar tambien a los sucesores de dicha sociedad, quienes, como tales, no pueden reputarse terceros; hemos opinado que debe revocarse la sentencia de primera instancia, i que, con arreglo a los artículos 1545 i 1554 del *Código Civil*, debe darse lugar a la demanda.—Santiago, Mayo 1.º de 1876.—PRATS.—SILVA.»

Para sostener la necesidad de escritura pública en la promesa de compraventa de bienes raíces, se cita a veces el artículo 1701 del *Código*, que se espresa de este modo:

ART. 1701

«La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos i contratos en que la lei requiere esa solemnidad; i se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal: esta cláusula no tendrá efecto alguno.

«Fuera de los casos indicados en este artículo, el instrumento defectuoso por incompetencia del funcionario o por otra falta en la forma, valdrá como instrumento privado si estuviere firmado por las partes.»

A mi juicio, este artículo no resuelve la cuestión, porque se refiere únicamente a los actos i *contratos en que la lei requiere instrumento público*, i en el caso en que me ocupó se trata precisamente de averiguar si se exige o nó dicha solemnidad.

En el *Código* acotado por don Andres Bello, a que me he remitido en varias ocasiones, el artículo 1554 aparece con esta nota marjinal: "Véase el artículo 1701", i viceversa en este último artículo, se dice: "Véase el artículo 1554."

¿Qué significado puede atribuirse a esta cita recíproca?

¿Acaso el sabio redactor del *Código Civil* encontraba que ambos artículos estaban en desacuerdo?

¿O creía que se completaban el uno al otro?

Por fundadas que sean las conjeturas que pudieran aducirse en favor de cualquiera de estas opiniones, no por eso dejarían de ser meras presunciones que no alcanzarían a disipar por completo la duda que he señalado.

(Continuará)

MIGUEL LUIS AMUNÁTEGUI REYES

Profesor de Gramática castellana en el Instituto Nacional

