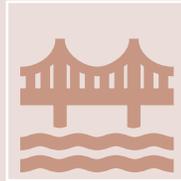


CONTRATOS, PARTE ESPECIAL

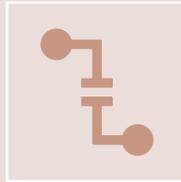
Semestre Verano 2024.

Profesores Instructores
Camilo Santelices – Victoria
Demarchi

Función del curso en su formación



- Profundizar en la fuente de las obligaciones más relevante: el contrato.



- Vinculación con Acto Jurídico (DC II) y Obligaciones (DC III).

Periodo pre- contractual



- Bienes jurídicos en
tensión: Libertad
contractual vs. buena fe



- Deberes principales:
negociación leal (ruptura
injustificada) y
veracidad/información.



- Pueden o no existir
acuerdos preliminares.



- Criterios relevantes:
intensidad de la
negociación, posición
relativa de las partes.



- ¿Reglas aplicables?



- Perjuicios
indemnizables: interés
negativo.

Ruptura de negociaciones

- Principio general: no da lugar a responsabilidad.
- Pero se deben reparar los daños causados de la confianza creada (art. 99 Código de Comercio).
- Hipótesis 1 → negociación dolosa o fraudulenta.
- Hipótesis 2 → culpa grave: grave desconsideración del interés ajeno.

Negociación madura.

Confianza creada en la otra parte.

Falta de razón legítima.

Deberes de veracidad e información

- Hay responsabilidad si hay información maliciosamente falsa.

- Hipótesis culposas.

- Omisión de información relevante
 - Por ejemplo: art. 1858).
 - Criterios: actuar precedente; posición de garante.

Acuerdos preparatorios

Contrato de promesa

Acuerdos en principio / cierre de negocios.

Contrato de opción



Promesa: Concepto y generalidades

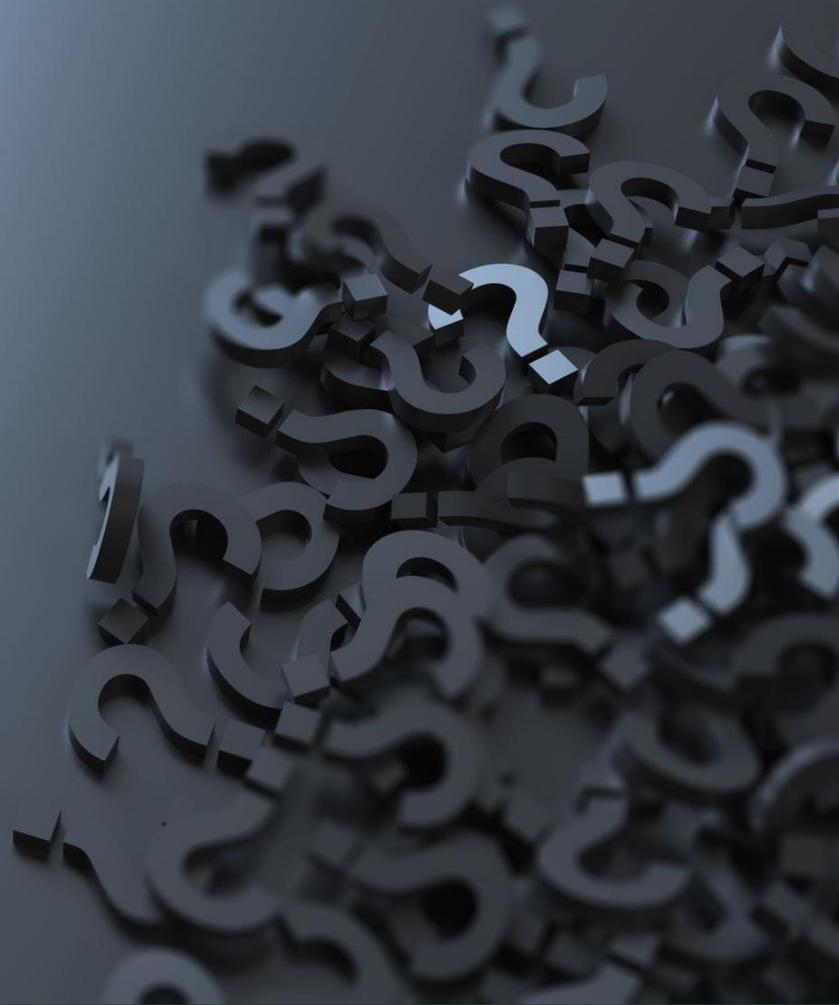
“Aquel en que dos o más personas se comprometen a celebrar un contrato futuro, en cierto plazo o en el evento de cierta condición, cumpliéndose los demás requisitos legales”.

Se distinguen dos contratos: la promesa (preparatorio) y el contrato prometido (definitivo).

Efecto: generar una obligación de hacer → celebrar el contrato definitivo.

Ubicación en el CC: no está con los contratos, sino que en los efectos de las obligaciones (art. 1554).

La redacción da cuenta de que se la ha querido restringir.



Características

Número de obligados: puede ser unilateral o bilateral. El contrato definitivo también puede ser unilateral o bilateral.

Discusión sobre la promesa unilateral de contrato bilateral.

Utilidad: puede ser gratuito u oneroso.

Cuando es oneroso, puede ser conmutativo o aleatorio.

Subsistencia: es principal.

Celebración: es solemne, ya que requiere escrituración.

Otras:

Preparatorio, requiere modalidad, es general y de derecho estricto, genera obligación de hacer.

Requisitos del contrato

Art. 1554 N° 1: "Que la promesa conste por escrito".

Carácter solemne del contrato: basta escrituración privada.

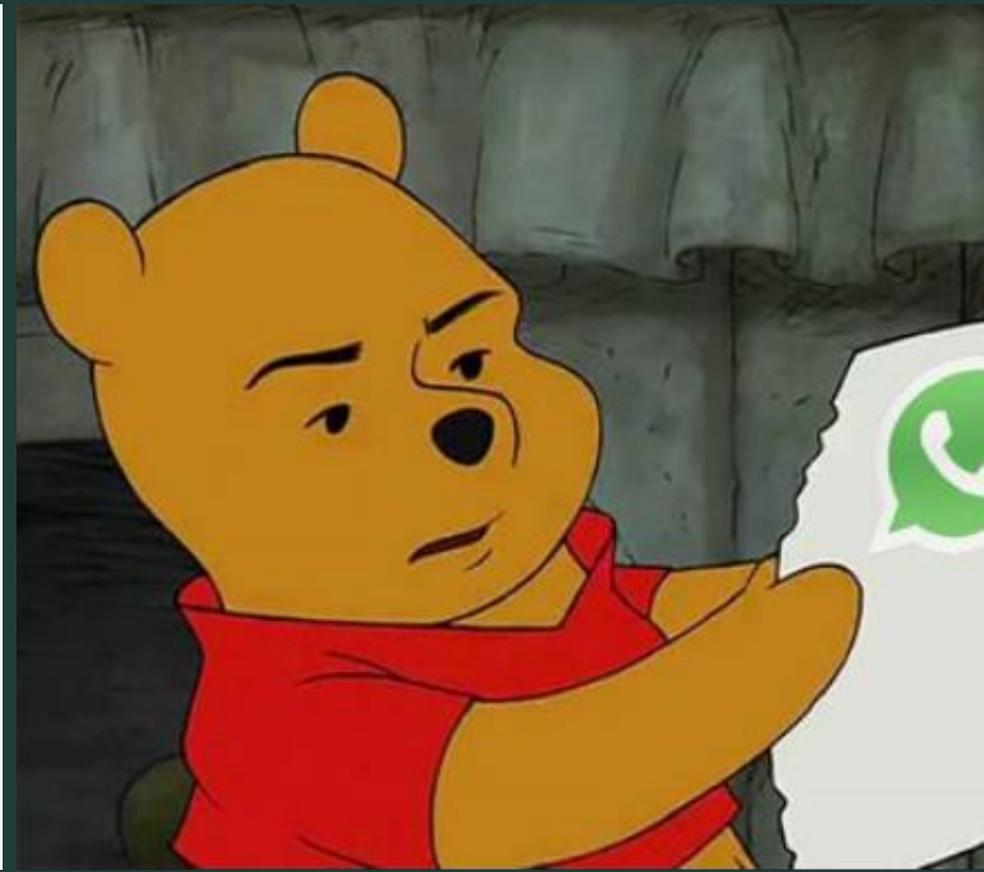
Discusión sobre promesa de inmuebles.

Postura minoritaria: requiere escritura pública.

- *Art. 1801 como norma especial, promesa sería accesoria.*

Postura mayoritaria: basta escritura privada

- *El art. 1554 exige escrituración, sin más, incoherencia con el art. 1554 N° 4, hay normas especiales en que se ha requerido que sea por escritura pública (derecho de familia y sucesorio).*



Requisitos del contrato

Art. 1554 N° 2. "Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces"

Vicios de nulidad.

Al momento de celebrarse la promesa.

Se refiere a vicios de fondo (nulidad absoluta), no de forma.

FOLLOW THE RULES

YOU MUST



Requisitos del contrato

Art. 1554 N° 3 CC. "Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato"

Debe existir siempre modalidad. Puede incluso haber más de una.

Plazo. Se ha discutido si el plazo es suspensivo (desde el cual se puede exigir la obligación) o extintivo (hasta el cual se podrá exigir la obligación).

- *En los hechos, si se estipula que debe celebrarse "a más tardar", ello implica que se puede exigir el cumplimiento forzado excedido el plazo.*
- *También puede haber un pacto comisorio: "las partes acuerdan que el contrato definitivo debe celebrarse dentro de cierto plazo y que vencido éste, dicha promesa quedará sin efecto".*

Condición. Puede ser suspensiva ("desde que *equis*") o resolutoria. ("hasta que *equis*").

- *Discusión: condición indeterminada.*

REQUISITOS DEL CONTRATO

Art. 1554 N° 4 CC. "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."

Se ha interpretado que lo determinado (o determinable) deben ser los elementos esenciales del contrato.

Como dijimos, puede haber promesa de un contrato consensual. No hay razón para limitar.



Efectos del contrato

Nace una obligación de hacer.

Si se cumple, el contrato preparatorio de promesa queda extinguido; y el definitivo produce sus efectos.

Si no se cumple: art. 1553.

En el extremo, el juez puede suscribir a nombre del deudor (art. 532 CPC).



Contrato de opción o promesa unilateral

Consiste en un convenio entre dos partes, en que una ("oferente") le reconoce a la otra ("beneficiario") el derecho de ejercer una opción facultativa que lo habilita para exigir una determinada prestación.

- Modalidades que puede adoptar según acuerden las partes:

- 1.- Generar una obligación de hacer: celebrar el contrato prometido.
- 2.- Generar obligaciones propias del contrato definitivo (ej. De dar).

Contrato de opción o promesa unilateral

Discusión sobre su validez.

En contra → Alessandri

- No se cumpliría el art. 1554 n° 4
- Sería obligación meramente potestativa del deudor: art. 1478.

A favor → Claro Solar

- Es una verdadera promesa.



Cierre de negocios

- Origen en la costumbre.
- Simple estipulación en que las partes se obligan a pagarse recíprocamente una cantidad de dinero si el negocio no se realiza en un plazo determinado y una de estas estaba dispuesta a realizarlo.
- A veces se entrega este monto a un tercero [ej. Corredor de propiedades]
- Puede ser un mero depositario o designársele árbitro arbitrador.
- Condición usual: revisión de abogado/a.