

Estimada...

Me ha solicitado el Senador Novoa revisar tu contrato de promesa de compraventa y te puedo señalar que, efectivamente, este contrato es nulo porque no establece la época en que se va a celebrar el contrato prometido. El artículo 1554 del Código Civil establece que la promesa de celebrar un contrato **NO PRODUCE** obligación alguna, salvo que concurren determinadas circunstancias, siendo una de ellas (la señalada en el número 3) que la promesa contenga un **plazo o una condición que FIJE la época de la celebración del contrato que se promete celebrar.**

Además, se entiende por “época”, de acuerdo al artículo 1494 del Código Civil, además de los artículos 48 y 49 del mismo Código, **un día determinado y no un período de tiempo determinado.**

Si la promesa sólo dice que la escritura definitiva de compraventa (cuando se hace uso de crédito hipotecario) será, dentro de los 45 días siguientes a la fecha en que la Dirección de Obras de la Municipalidad correspondiente dicte la resolución que acoja el Condominio a las disposiciones de la Ley N°19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y posterior archivo de los planos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, no se cumple con la exigencia legal del artículo 1554 No. 3.

Con esta redacción, podrían entregarte la casa pronto, si es que la municipalidad dicta la correspondiente resolución dentro de poco, pero si la municipalidad dicta la resolución en 10 años más, **tendrás que esperar 10 años para que celebren el contrato prometido para que te entreguen la casa!!** Es claro que esta redacción NO FIJA LA ÉPOCA en que se va a celebrar el contrato prometido.

En consecuencia, el contrato ES NULO ya que no cumple con uno de los requisitos que la ley establece para su validez. Incluso, hay jurisprudencia de la Corte Suprema que señala que en estos casos, el contrato ni siquiera existe.

Cordiales saludos,

Hedy Matthei Fornet
Asesora Legal
Senador Jovino Novoa V.