



UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
CHILE

El Contrato de Promesa de Venta de Bienes Raíces sin Recepción Definitiva

Memoria de Prueba para Optar al Grado de Licenciado en Ciencias
Jurídicas y Sociales

CAROLINA SOLEDAD GONZÁLEZ VILLENA

2006

INTRODUCCIÓN

El sistema urbano, ha sido objeto de regulación jurídica desde antiguo, al menos en sus aspectos más generales.

En la medida de la evolución de las sociedades, y dada la cada vez mayor complejidad en la organización geográfica de las mismas, es que el Derecho ha debido irse adecuando.

En Chile existen diversos cuerpos legales relativos al tema, siendo el cuerpo legal básico en la materia la Ley General de Urbanismo y Construcciones; cuerpo legal que regula los principales aspectos de la organización urbana en Chile.

El presente trabajo está dirigido al estudio de uno de aquellos aspectos, relativo a la a promesa de venta de bienes raíces que no cuentan con recepción definitiva, figura jurídica consagrada en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de muy reciente data y que viene a subsanar problemas que se ocasionaban a quienes de buena fe aceptaban los ofrecimientos de inmobiliarias, que con posterioridad incumplían el respectivo contrato. Estamos entonces frente a normas de carácter general, preventivas que garantizan la aplicación real y efectiva de medios económicos anticipados que garantizan la reparación ante un eventual perjuicio.

La norma que hemos señalado, estructura un contrato de promesa especial, que como veremos debe cumplir con las exigencias del Derecho Común, pero que además tiene otras particularidades.

Veremos también que la redacción de la norma además de la forma de su regulación pueden conducir a soluciones poco claras, y que pueden dar origen a conflictos jurídicos.

De este modo analizaremos tanto las características propias de este contrato, además de los problemas a que eventualmente se puede llegar en la práctica, y las posibles soluciones de los mismos.

