

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES - SCHOLA SERVIANA IURIS ROMANI

Facultad de Derecho UANDES 13 Y 14 de agosto 2026

V Congreso Internacional de estudiantes de Derecho Romano

Filippo Valenzuela Sánchez¹

CONTRACTUS PROMISSIONIS: DE LA STIPULATIO ROMANA AL ARTÍCULO 1554 DEL CÓDIGO CIVIL CHILENO

Saludos y agradecimientos a la Universidad de los Andes y a la *Schola Serviana Iuris Romani* por la organización del Congreso, profesores y oyentes que nos acompañan. El presente trabajo que lleva por título “*Contractus Promissionis: de la Stipulatio romana al artículo 1554 del Código Civil chileno*”, nace a raíz de mi participación en calidad de ayudante en la Academia de Derecho Civil de la Universidad Diego Portales, contribuyendo al desarrollo de un libro sobre “*El Contrato de promesa ante los ojos de la Corte Suprema*”, dirigido por el profesor Íñigo de la Maza Gazmuri. Bajo el alero de dicha investigación nace mi curiosidad sobre el origen histórico de este contrato que posee una gran relevancia en el tráfico jurídico chileno, en especial en el ámbito inmobiliario.

La presente ponencia se articula en torno a dos interrogantes centrales; ¿qué similitudes estructurales y funcionales existen entre la *stipulatio* romana y el contrato de promesa moderno? Y, en consecuencia, ¿hasta qué punto es posible afirmar que el contrato de promesa constituye una herencia del derecho romano? Para responder las interrogantes planteadas, el recorrido de esta ponencia seguirá una anatomía ascendente; comenzando por los pies –la base romana clásica y postclásica– continuará por el cuerpo histórico-dogmático –la recepción del *ius commune*, pasando por la doctrina franceses y la pandectística alemana– Y culminará en la cabeza –el artículo 1554 del Código Civil chileno, requisitos y jurisprudencia. Este trabajo tiene por objeto contribuir a la comprensión histórica–Dogmática del contrato de promesa, a través del análisis de las instituciones y fuentes romanas.

¹ Estudiante de tercer año de Derecho, Universidad Diego Portales. Participante en el VII Curso Internacional de Derecho Romano, impartido en la Università degli Studi di Napoli, Federico II (Napoles, Italia). Ayudante del departamento de Teoría y Filosofía del Derecho UDP y de la Academia de Derecho Civil UDP. Y actual integrante del equipo representante de la UDP en el Moot Court de Propiedad Intelectual (ASIFI).

I. La *stipulatio* en el derecho romano clásico y postclásico

I.I Periodo clásico

En el periodo clásico (130 a.c - 230 d.c) la *stipulatio* se configuró como un instrumento contractual con gran versatilidad en el ordenamiento jurídico romano. Su arquitectura formal era de una simplicidad disruptiva para su época, la figura se perfeccionaba mediante el intercambio oral entre un interrogante y un promitente, en que este último respondía con el mismo verbo empleado en la pregunta; “*DARIS SPONDE*” (Prometes solamente dar), “*DABIS*” (darás), “*FIDEPROMITTIS*” (prometes sobre tu fe)². El jurista Gayo la describe en sus *Instituciones* Gai. 3.102.103³ como una obligación verbal que surge de la respuesta afirmativa del interrogado, extrayéndose a contrario sensu de la lectura: “*Stipulatio quoque irrita est, cum responsio quaestioni non respondet ...*”⁴. La simetría lingüística entre la pregunta y la respuesta no era un simple formalismo, era el elemento constitutivo de la obligación misma y en consecuencia un elemento esencial de la *stipulatio*⁵.

Ulpiano, en el *digesto*, postula la siguiente definición que ha impactado profundamente en la tradición romanística; Dig. 45,1,5,1; “*Stipulatio est sollemnitas verbalis, qua is, cui quaestio dirigitur, respondet se id, quod ab eo petitur, daturum vel facturum esse*”⁶. Y en conjunto con la distinción que el jurista recoge en Dig. 45,1,2; las estipulaciones pueden consistir en un “*dare*” o en un “*facere*”. De esta fórmula derivan dos variantes funcionales que el jurista Paulo sistematizó, la *stipulatio in dando*, cuando el promitente se compromete a transferir una cosa, creando una obligación de dar (*obligatio dandi*) – y la *stipulatio in faciendo*, cuando la obligación recae sobre un hecho⁷, configurando una obligación de hacer (*obligatio facendi*). Esta distinción no es meramente taxonómica, ¿porqué nos interesa esta distinción?, nos interesa ya que en virtud de su clasificación se determina directamente el régimen de divisibilidad de la prestación, la posterior responsabilidad de los herederos y la posibilidad de cumplimiento parcial. Mientras que la *stipulatio in dando* admite ciertos casos ejecución parcial –como la promesa de una suma de dinero–, la *stipulatio in faciendo* tiende a ser indivisibles por su propia naturaleza, como la promesa de no impedir el paso.

La gran versatilidad de la *stipulatio* explica su enorme expansión práctica en el mundo jurídico, por su intermedio se constituían fianzas (*stipulatio fideiussoria*), se pactaban penas convencionales (*stipulatio poenae*), se novaban obligaciones preexistentes y se aseguraban prestaciones futuras⁸. El derecho romano no concibió un contrato preparatorio autónomo en el sentido moderno, sin embargo, la *stipulatio* cumplía esa función al generar desde ya la obligación de dar, hacer o pagar aquello que posteriormente debería ser objeto del negocio jurídico definitivo. Comprender esta dualidad resulta indispensable para analizar el alcance real de la *stipulatio* como instrumento de promesa en el sistema contractual romano.

² Gayo, *Instituciones* Libro III, parágrafo 92-93.

³ Gayo, *Instituciones*, Libro III, parágrafo 100-103. Sobre la naturaleza oral de la *stipulatio*, véase también Schulz, F. (1951). *Classical Roman Law*. pp. 464-470

⁴ Gayo, *Institutas* (trad. de Alfredo di Prieto, Universidad Católica de La Plata), Librería Jurídica, La Plata, 1998, p.219.

⁵ Gayo, *Instituciones*, Libro III, parágrafo 102; Utiliza el siguiente ejemplo para ilustrar la simetría lingüística; “*También es inútil la estipulación cuando la respuesta no correspondiere a la pregunta, como si yo estipulo que me has de dar 10 sestercios y tú prometes darme 5, o si yo estipulo pura y simplemente y tú prometes bajo condición.*”

⁶ Ulpiano, *Digesto*, 45.1.5.1

⁷ Paulo, *Digesto*, 45.1.83

⁸ Kaser, M. (1971). *Das romische Privatrecht*, pp. 518-545

Para ilustrar la versatilidad funcional y el rol de la *stipulatio* en el tráfico jurídico romano, resulta fundamental recurrir al ejemplo de la *mancipatio*, la cual exigía la presencia de cinco testigos y un libripens —el sexto ciudadano encargado de sostener la balanza—, requisito que podía suponer un obstáculo material considerable. Frente a ello, las partes anticipaban el acuerdo recurriendo a la *stipulatio* para generar, desde ese mismo momento, la obligación de comparecer al acto solemne. La promesa oral operaba como el instrumento que permitía vincular jurídicamente un acuerdo cuyos efectos definitivos quedaban diferidos en el tiempo. De esta manera con la progresiva expansión de la ciudadanía romana⁹ y la expansión del comercio mediterráneo, la *stipulatio* se consolidó como el contrato de mayor frecuencia en el tráfico jurídico clásico.

I.II Periodo Postclásico

Así, si en el periodo clásico la *stipulatio* se perfeccionaba mediante el intercambio oral solemne y la presencia simultánea de las partes, en el periodo postclásico (235 d.c - 527 d.c), la exigencia de la oralidad fue cediendo terreno de manera progresiva ante las transformaciones del tráfico jurídico-comercial. Como es bien sabido las cancellerías imperiales comenzaron a admitir documentos escritos —las llamadas *cautiones stipulatoriae*— que recogían la fórmula *stipulatoria*, generando una presunción de que el intercambio oral había tenido lugar. Como señala Zimmermann, tales documentos cumplían originalmente una función puramente probatoria y no eran requeridos para la validez del acto, ni podían reemplazar el intercambio oral de pregunta y respuesta¹⁰. Sin embargo, la creencia popular de que el registro escrito era esencial para la validez de la obligación fue ganando terreno, influida especialmente por la práctica helenística oriental y el uso extendido de cláusulas estipulatorias, insertadas por notarios al pie de los documentos¹¹.

Llegada la época de Justiniano consolidó este proceso en el Corpus Iuris Civiles, estableciendo una presunción de validez a favor de los documentos que indicaran la presencia de ambas partes; “*Tales scripturas, quae praesto esse partes indicant, omnimodo esse credendas*”¹². Dicha presunción sólo podía ser destruida mediante prueba fehaciente de que las partes no habían estado en la misma ciudad el día de la suscripción del instrumento. Así, como observa Zimmermann, Justiniano sustituyó la exigencia material de la presencia física de las partes por la mera posibilidad de que hubieran estado presentes, convirtiendo para todos los efectos prácticos la *stipulatio* en un contrato escrito¹³.

⁹ La *Constitutio Antoniniana* (212 D.C).

¹⁰ Zimmermann, R. (1990). The Law of Obligations. Roman Foundations of the Civilian Tradition, p. 79: “Such a document had a purely evidentiary function and was neither required for the validity of the transaction nor could it replace the oral exchange of question and answer”.

¹¹ Zimmermann, R. (1990). The Law of Obligations, p. 79: “This belief was influenced by the obligatory effect of writing in the Hellenistic East and especially by the Greek practice of drawing up instruments of indebtedness... It was further supported by the practice of draftsmen and notaries to attach a stereotype ‘stipulatory clause’ to their documents.”

¹² Zimmermann, R. (1990). The Law of Obligations, p. 81, citando *Constitutio Justinianeae*: “*tales scripturas, quae praesto esse partes indicant, omnimodo esse credendas*”.

¹³ Zimmermann, R. (1990). The Law of Obligations, p. 81: “Thus he substituted ‘the mere possibility that the parties may have been present... for the material fact of their presence’. In a way, therefore, one can say that Justinian’s legislation falls in the line with previous developments: for all practical purposes the stipulation had now been converted into a written contract”.

II. Recepción Medieval y el Derecho Común

La transformación postclásica de la *stipulatio* –de instrumento oral solemne a figura progresivamente escrita– no se agotó con justiniano. Por el contrario, dejó abierta una tensión dogmática que los juristas medievales y modernos heredan y reformularían a lo largo de los siglos. La recepción del *ius commune*, la doctrina francesa y la pandectística alemana constituyen, en este sentido, el cuerpo histórico-dogmático de esta evolución.

La caída del Imperio Romano de Occidente (476 D.C) no supuso la desaparición de la *stipulatio*. Los glosadores y comentaristas del *ius commune* rescataron la figura a través del estudio del Digesto, integrándola en un sistema más amplio de la teoría general de los contratos. Jean Domat, en “*Las Leyes civiles en su orden natural (1689)*”, fue de los primeros juristas en sistematizar la promesa como fuente autónoma de las obligaciones; para Domat, toda promesa lícita, hecha con capacidad y fundada en una causa, obligaba a quien la formulada¹⁴.

Luego Robert-Joseph Pothier, en su obra “*Tratado de las Obligaciones (1761)*”, profundizó este planteamiento. Para el autor, la promesa de contratar era la anticipación de un vínculo definitivo; “*Quien promete hacer algo está obligado a hacerlo*”¹⁵. Esta concepción con una profunda raíz canonística, disolvió las fronteras formales de la *stipulatio* romana e instaló el consensualismo como principio rector. Con ello podemos decir que, la obra de Pothier fue la fuente directa de los redactores del *Code Civil* en materia de obligaciones.

II.II El BGB y la Pandectística

Adentrándonos en la pandectística alemana del siglo XIX, con el liderazgo del jurista Windscheid, se surgió la categoría del Vorvertrag (contrato previo o preliminar) como negocio jurídico preparatorio autónomo, dentro del marco de lo que se conoce como tratativas preliminares. El objeto de estas era la obligación de celebrar, en el futuro, el contrato definitivo de interés para las partes¹⁶. Esta construcción dogmática influyó en el *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) de 1900, el cual reconoció la eficacia vinculante del Vovertrag como contrato independiente¹⁷. De esta manera, la pandectística aportó a la discusión dos elementos decisivos; primero, la distinción entre el contrato preparatorio y el definitivo, y segundo, la necesidad de que el primero contuviera los elementos esenciales del segundo para que el cumplimiento forzoso fuera judicialmente posible.

II.III. El Code Civil francés y la promesa de venta

Ahora, pasando al ordenamiento jurídico francés, el artículo 1589 del *Code Civil français* (1804) establece que la promesa bilateral de venta equivalía al contrato de compraventa cuando las partes habían acordado la cosa y el precio¹⁸. Esta equiparación, emanada directamente del pensamiento de Pothier, tuvo como consecuencia radical que la promesa bilateral de venta, al

¹⁴ Domat, J. (1689). *Les lois civiles dans leur ordre naturel*.

¹⁵ Pothier, R. J. (1761). *Traite des obligations*.

¹⁶ Windscheid B. (1906) *Lehrbuch des Pandektenrechts*.

¹⁷ BGB, par 311. La obligatoriedad del Vovertrag como contrato preparatorio autónomo fue consolidada en el BGB de 1900, aunque sin regulación expresa en un artículo específico, se deriva de los principios generales de libertad contractual.

¹⁸ Art. 1589 Code Civil des Français (1804): “*La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (...)*”. Esta disposición de influencia Pothieriana, equipara la promesa bilateral de venta al contrato definitivo.

existir el consentimiento recíproco, ya se podría afirmar que existía un contrato definitivo, por lo que el comprador adquirió el dominio desde el momento en que se perfeccionó la promesa y no únicamente desde la entrega. Entonces el modelo francés optó por la sustantivación de la promesa, mientras que el modelo germánico distinguió con exactitud entre las tratativas preliminares y el contrato definitivo.

III. El contrato de promesa en el Código Civil chileno

III.I El camino de Andres Bello

Andrés Bello enfrentó el contrato de promesa con una mirada crítica respecto del modelo francés. El Código Civil chileno de 1855 no receptó el artículo 1589 del *Code Civil français*, que equiparaba la promesa bilateral de venta al contrato definitivo. Optó, en cambio, por una solución de contornos cerrados. Anticipando lo que el filósofo del derecho H.L.A. Hart¹⁹ conceptualizaría como la distinción entre reglas de textura abierta y reglas de aplicación cerrada, Bello consagró en el artículo 1554 una norma de derecho estricto: la promesa es, por regla general, ineficaz y solo produce efectos cuando concurren copulativamente los cuatro requisitos que la disposición enumera de manera taxativa. En clave hartiana, el artículo 1554 funciona como una regla primaria de aplicación predeterminada, que no confiere al intérprete un margen de valoración sobre la suficiencia del acuerdo preliminar. Esa opción legislativa revela la desconfianza de Bello hacia los acuerdos preparatorios de contornos difusos.

Con todo lo anterior, podemos decir que la regla general en nuestro Código Civil es la ineficacia establecida en el encabezado del artículo 1554 –“**La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna (...)**” –, es el punto de partida de la exigencia, certeza y determinación máxima para reconocer efectos vinculantes al acuerdo preliminar.

III.II Requisitos de validez del artículo 1554

Como bien se ha dicho, para que la promesa sea válida y produzca sus efectos, deben verificarse copulativamente sus cuatro requisitos, siguiendo al profesor Iñigo de la Maza, estos no deben analizarse como meras exigencias formales yuxtapuestas, sino como condiciones que responden a una lógica funcional unitaria; dotar al acuerdo preliminar de la certeza y determinación suficiente para que el contrato prometido pueda ser exigido y ejecutado. Ahora revisaremos brevemente cada uno de ellos:

El primer requisito –que la promesa conste por escrito– ha sido interpretado de manera uniforme por la jurisprudencia como una solemnidad y no como una simple exigencia probatoria. La Corte de Apelaciones de Santiago Rol N° 633-1999 ha declarado que el contrato de promesa “**es de derecho estricto**”, exigiendo la concurrencia copulativa de todos los requisitos²⁰.

¹⁹ HART, Herbert L. A. (1961): *The Concept of Law* (Oxford, Clarendon Press).

²⁰ Corte de Apelaciones de Santiago, 26/12/2003.

El segundo requisito –que el contrato prometido no sea de aquello que las leyes declaran ineficaces– impone un control previo de legalidad que recae sobre el contrato prometido y no sobre la promesa misma. ¿Por qué es jurídicamente relevante esta distinción?; si el control se proyectara sobre la promesa, esta sería nula por un vicio propio; lo que exige la norma, en cambio, es que el negocio jurídico futuro sea lícito y eficaz. Como ha precisado la Corte Suprema Rol N° 6077-2006 *“la eficacia o ineficacia a que este número se refiere no es la del contrato de promesa sino la del contrato prometido”*²¹. Por consecuencia, si el contrato prometido adolece de objeto o causa ilícita, o recae sobre cosas inenajenables, la promesa carece de eficacia obligacional conforme al artículo 1682 del Código Civil chileno.

El tercer requisito –que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato prometido– ha sido calificado por la Corte Suprema como elemento de la esencia del contrato de promesa, de modo que su ausencia no es subsanable por vía interpretativa²². La Corte Suprema en la sentencia Rol N°16.244-2018 ha admitido modalidades diversas, plazo determinado, condición suspensiva– pero ha declarado nula la promesa cuando la modalidad pactada queda entregada al mero arbitrio del deudor, o cuando el plazo fijado opera para el cumplimiento de obligaciones previas y no para la celebración del contrato definitivo²³.

El cuarto requisito –que el contrato prometido se especifique de tal manera que solo falten la tradición o las solemnidades–. La Corte Suprema ha establecido que el contrato prometido debe estar *“prácticamente contenido”* en la promesa²⁴, de modo que sea posible ordenar su cumplimiento forzoso mediante sentencia judicial. La clave, como precisa de la Maza, está en que *“el contrato prometido pueda otorgarse sin que para esto sea imprescindible nuevos acuerdos sobre su contenido”*²⁵; en consecuencia, el requisito se satisface con la sola especificación de los elementos esenciales del contrato prometido –en la compraventa, las partes, la cosa y el precio–. Cabe hacer la prevención que en lo relativo a la compraventa de inmuebles, la jurisprudencia ha precisado además que la especificación del contrato prometido implica necesariamente la individualización del bien raíz, aunque la exigencia de deslindes queda reservada para el momento de la tradición²⁶.

III.III La sanción por incumplimiento de los requisitos

La omisión de cualquiera de los cuatro requisitos del artículo 1554 acarrea la nulidad absoluta del contrato de promesa. Esta sanción es el resultado de la aplicación conjunta de los artículos 1444 y 1682 del Código Civil; el artículo 1554 establece los elementos de la esencia del contrato de promesa, de modo que su falta impide que el acto nazca a la vida jurídica válidamente. La Corte Suprema, en el ROL N°34202-2015, ratificó el criterio al rechazar la existencia de un contrato de promesa por falta de consentimiento válido, declarando que ante la ausencia del requisito fundante no procede analizar los demás²⁷.

²¹ Corte Suprema, 15/01/2008.

²² Corte Suprema, 29/12/2010.

²³ Corte Suprema, 27/04/2020

²⁴ Corte Suprema, 09/12/2021

²⁵ DE LA MAZA GAZMURI (2012), p. 209-214.

²⁶ Corte Suprema, 09/12/2021.

²⁷ Corte Suprema, Rol N° 34202-2015, 20 de abril de 2016

IV. Conclusiones

La *stipulatio* romana no fue concebida como un contrato preparatorio, en el sentido del artículo 1554 del Código Civil chileno. Sin embargo, en su arquitectura formal late el principio que la tradición jurídica occidental nunca abandonó, la idea de que el derecho sólo reconoce como vinculante aquello que ha sido expresado con la certeza y determinación suficientes para que otro pueda exigirlo.

El artículo 1554 del Código Civil chileno y la *stipulatio* romana son figuras jurídicamente distintas en su estructura, fundamento y efectos; no existe entre ellas una continuidad formal ni una recepción directa. Existe, sin embargo, una continuidad funcional y lógica innegable, resultado de una cadena de transmisión jurídica que pasa por el *ius commune*, por Domat y Pothier, por el debate entre el modelo francés y el germánico, y llega a las manos de Bello, como sedimento acumulado de una tradición que nunca rompió del todo con Roma. En definitiva, podemos decir que el artículo 1554 no es romano en su forma, pero sí lo es en su espíritu: la regla general de ineficacia de la promesa contiene, en su aparente negatividad, la misma convicción que animaba la exigencia de la *unitas actus* en la *stipulatio* clásica. Esa convicción tiene más de dos mil años, y sigue siendo derecho vigente.

Referencias

- GAYO (1998), Institutas (A. Di Prieto, Universidad Católica de La Plata). Librería Jurídica. (Obra original siglo II D.C.)
- JUSTINIANO. (1975). El Digesto de Justiniano: Tomo III (A. d'Ors, F. Hernández-Tejero, P. Fuenteseca, M. García-Garrido y J. Burillo, trads.). Aranzadi. (Obra original publicada en 533 d. C.)
- ZIMMERMANN, REINHARD (1990): The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition (cape Town, Juta & Co.).
- DOMAT, JEAN (1689): Les loix civiles dans leur ordre naturel (Paris, Coignard).
- POTHIER, Robert-Joseph (1761): *Traité des obligations, selon les règles tant du for de la conscience, que du for extérieur* (Paris, Debure l'aîné; Orléans, Rouzeau-Montaut).
- WINDSCHEID, Bernhard (1906): *Lehrbuch des Pandektenrechts*, 9ª ed., revisada por Theodor Kipp (Frankfurt am Main, Rütten & Loening).
- HART, Herbert L. A. (1994): *The Concept of Law*, 2ª ed. (Oxford, Clarendon Press).
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2012): "Contratos especiales", Revista Chilena de Derecho Privado, N° 19: pp. 209-214.

Normas Citadas

- ALEMANIA, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), de 1900 (fecha de entrada en vigencia).
- FRANCIA, Code Civil des Français, de 1804.
- CHILE, Código Civil de 1855.

Jurisprudencia Citada

- CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO, 26/12/2003, rol 633-1999, apelación sentencia definitiva.
- CORTE SUPREMA, 15/01/2008, rol 6.077-2006, casación en el fondo.
- CORTE SUPREMA, 29/12/2010, rol 2.723-2009, casación en el fondo.
- CORTE SUPREMA, 27/04/2020, rol 16.244-2018, casación en el fondo.
- CORTE SUPREMA, 09/12/2021, rol 21.276-2019, casación en el fondo.