

## **ÍNDICE**

### **PARTE I** **NEGOCIOS DE CESIÓN**

#### **Capítulo I** **Transmisión de las obligaciones**

1. Presentación del tema .....	33
2. Clasificación .....	34
3. Principio de la Transmisibilidad.....	35
4. Casos más importantes de transmisión de obligaciones .....	35

#### **Capítulo II** **Negocios de Cesión**

1. Introducción.....	37
----------------------	----

#### **Capítulo III** **Cesión de Créditos**

1. Presentación del tema.....	41
2. Concepto.....	43
3. Aspectos históricos .....	46
4. Derecho comparado.....	47
5. Naturaleza Jurídica. Enfoque estructural.....	47
A) Presentación del tema.....	47

**07380**

10 1 JUL 2021

B)	Naturaleza Jurídica.....	48
a)	Presentación del tema .....	48
b)	Doctrina Nacional.....	48
C)	Relación con la compraventa .....	52
D)	Gratuita u onerosa.....	54
E)	Utilidad práctica .....	54
F)	En el ámbito comercial .....	55
6.	Esquema Gráfico .....	55
7.	Caracterización del contrato de cesión de créditos.....	56
8.	Principios que regulan la operativa de cesión de créditos .....	58
A)	Presentación del tema.....	58
B)	Reglas que rigen la cesión en tanto que “modo” de transmitir obligaciones .....	58
9.	Diferencias con la cesión de créditos civil y comercial.....	62
10.	Comparación con otros institutos .....	63
A)	Presentación del tema.....	63
B)	Diferencias con la venta.....	63
C)	Con la novación subjetiva.....	64
D)	Con la delegación .....	65
E)	Con el pago por subrogación .....	65
a)	Presentación del tema .....	65
b)	Semejanzas.....	66
c)	Diferencias .....	66
F)	Con la cesión de deuda.....	68
G)	Con la novación subjetiva por cambio de acreedor .....	68
H)	Con la cesión de contratos.....	69
11.	Elementos estructurales.....	70
A)	Sujetos. Consentimiento.....	70
B)	Capacidad y legitimación .....	71
a)	Presentación del tema .....	71
b)	Créditos que se pueden ceder. Legitimación.....	73
C)	Formas de la cesión.....	75
a)	Forma del contrato de cesión.....	75
b)	Forma de la notificación.....	77
D)	El objeto .....	78
a)	Presentación el tema .....	78
b)	¿Qué se cede? Un crédito .....	79
c)	Tipo de créditos.....	79

d) Crédito "dudoso" inexistente .....	81
e) Existencia futura. ¿Es posible la cesión de créditos futuros?.....	82
I. Tesis negativa .....	83
II. Tesis positiva .....	85
III. El factoraje y la cesión de créditos futuros .....	87
f) Alcance .....	88
g) Créditos incedibles .....	88
E) La causa.....	90
F) Registración .....	91
12. Clasificación de las cesiones .....	92
13. Transferencia del Crédito. Perfeccionamiento .....	93
A) Presentación del tema.....	93
B) Primera posición: Entrega del título .....	94
C) Segunda posición: Entrega del título con Anotación .....	95
D) Tercera posición. Notificación al deudor cedido .....	98
a) Presentación del tema .....	98
b) Notificación y eficacia traslativa (dispositiva) .....	98
c) Críticas .....	100
d) Aceptación del deudor y notificación .....	100
e) Naturaleza de la notificación .....	103
f) Forma de la notificación .....	104
E) Cuarta Posición. Se requiere un modo más la notificación .....	104
F) Jurisprudencia .....	105
14. Efectos de la Cesión de Créditos .....	106
A) Presentación del tema. Extensión de lo transmitido. (Art. 1761 del CC).....	106
B) Efectos de la cesión entre las partes.....	107
a) Presentación del tema .....	107
b) Obligaciones del cedente - Garantías sobre el crédito cedido.....	109
I. Presentación del tema .....	109
II. Garantías .....	110
i. Presentación del tema .....	110
ii. Garantías.....	111
iii. Clasificación de las garantías .....	112
c) Obligaciones del cesionario .....	118
d) Obligaciones el cedente y cesionario .....	118
C) Eficacia de la cesión respecto de terceros .....	119
a) Presentación del tema .....	119

b)	Eficacia respecto al deudor cedido.....	119
I.	Presentación del tema.....	119
II.	Oponibilidad de la cesión a terceros de buena fe.....	121
III.	Efecto de la notificación.....	123
IV.	Entrega del crédito al cesionario.....	124
V.	Actitudes posibles del deudor ante lanotificación.....	126
c)	Efectos respecto de los terceros propiamente tales.....	132
I.	Comienzo de los efectos.....	132
II.	Concurrencia de cesionarios.....	132
III.	Acreeedores del cedente.....	133
IV.	Acreeedores del cesionario.....	133
15.	Marco Normativo.....	134
A)	Código Civil.....	134
B)	Código de Comercio.....	136
C)	Derecho Trasnacional (cesión de crédito).....	137
16.	Jurisprudencia.....	142

#### Capítulo IV

#### Modalidades de la cesión de créditos

I.	Cesión de créditos y retracto litigioso.....	151
A)	Presentación del tema.....	151
B)	Aspectos históricos.....	151
C)	Concepto.....	152
D)	Objeto del negocio.....	152
E)	Forma de la cesión.....	153
F)	Efectos procesales. Sucesión de la parte.....	153
G)	Retracto Litigioso.....	155
a)	Presentación del tema.....	155
b)	Concepto.....	156
c)	Estructura de la relación jurídica. Partes del negocio jurídico de cesión de crédito litigioso.....	157
d)	Naturaleza Jurídica.....	159
e)	Finalidad.....	160
f)	Caracteres.....	160
g)	Ejercicio del Derecho de Retracto.....	163
I.	Presentación del tema.....	163
II.	Excepciones.....	163
h)	Presupuestos para ejercer el derecho de retracto.....	164
i)	Efectos del retracto.....	166
k)	Normativa.....	172

2. Cesión de Derechos Hereditarios.....	172
A) Presentación del tema.....	172
B) Diferencias elementales entre la cesión de créditos y la cesión de derechos hereditarios.....	173
C) Concepto.....	174
D) Código Civil.....	177
E) Naturaleza Jurídica.....	177
a) Es un contrato .....	177
b) Es solemne.....	178
c) Publicidad.....	181
F) Elementos Estructurales .....	182
a) Consentimiento de las partes contratantes .....	182
b) Capacidad.....	182
I. Respecto al cedente .....	183
II. Respecto a la parte cesionaria .....	184
c) Objeto de la cesión de derecho hereditario .....	184
I. Derecho de herencia .....	184
II. Herencia como universalidad patrimonial .....	185
III. Determinación de la herencia .....	186
IV. Contenido de la herencia.....	187
i. Presentación del tema .....	187
ii. Exclusión de ciertos bienes .....	188
V. Momento en que se determina el contenido de la herencia. Acrecidas y reembolsos .....	189
i. Presentación del tema .....	189
ii. Acrecidas. Reembolsos .....	189
VI. Desde y hasta cuándo se pueden ceder los derechos hereditarios.....	190
G) Obligaciones principales del contrato.....	191
H) Garantías.....	191
I) Responsabilidad del heredero (cedente) .....	191
J) Requisitos.....	193
K) Efectos .....	193
L) Jurisprudencia .....	196
M) Normativa del CC .....	197
a) Sobre aceptación y repudiación de la herencia.....	197
b) Sección II. De la cesión de derechos hereditarios (Artículo 1664).....	198
3. Cesión de créditos no endosables .....	199
A) Presentación del tema.....	199
B) El endoso.....	200

C) Créditos no endosables.....	201
4. Cesión de créditos en garantía.....	202
A) Presentación del tema.....	202
B) Cesión de crédito para cobro.....	203
C) Calificación de la Cesión en garantía.....	203
D) Código Civil.....	204
E) Requisitos.....	205
5. Cesión de créditos hipotecarios.....	205
A) Presentación del tema.....	205
B) Jurisprudencia.....	207
6. Fondos de Inversión, Factoraje (Ley N° 17202) Fideicomiso y la cesión de crédito.....	208
A) Fondo de Inversión.....	208
a) Presentación del tema.....	208
b) Normativa.....	209
B) El factoraje.....	210
a) Presentación del tema.....	210
b) Concepto.....	210
c) ¿Negocio dispositivo?.....	212
d) Caracteres.....	213
e) Créditos futuros.....	213
f) Cesión de crédito y garantías.....	214
g) Transferencia del crédito en el factoraje.....	214
h) Notificación al cedido.....	216
i) Renuncia del art 34 de la Ley N° 17.202 y las relaciones de consumo.....	218
7. Cesión de créditos en el fideicomiso financiero.....	218
8. Transmisión de valores escriturales.....	220
A) Concepto.....	220
B) Transmisión.....	221

## Capítulo V Transmisión (cesión) de deuda

1. Presentación del tema.....	223
2. Concepto.....	224
3. Asunción de deudas.....	226
Concepto.....	226

4. Historia.....	227
5. Caracteres .....	228
6. Requisitos.....	228
7. La Admisibilidad de la Cesión de Deuda.....	229
A) Presentación del tema.....	229
B) Nuestro derecho .....	229
8. Cesión de deuda y novación.....	231
9. Clasificación .....	231
A) Asunción privativa de deuda.....	231
B) Asunción acumulativa de deudas.....	232
C) Promesa de liberación .....	233
10. Cesión de deuda y Delegación.....	234
A) Concepto.....	234
B) Presentación grafica.....	235
C) Clasificación .....	236
D) Naturaleza jurídica.....	236
E) Caracteres .....	237
F) Código Civil.....	237
G) Efectos .....	238
11. Expromisión .....	238
A) Concepto.....	238
B) Motivos.....	240
C) Caracteres .....	240
12. Efectos de la cesión de deudas.....	241
13. Derecho trasnacional cesión de deudas.....	242

### Capítulo VI

#### Sustitución a través del pago con subrogación

1. Presentación del tema.....	247
2. Naturaleza jurídica .....	248
3. Clasificación .....	248
4. Efectos .....	249

## Capítulo VII

### Cesión de derechos posesorios

1.	Presentación del tema.....	251
2.	Derechos posesorios .....	252
3.	Cesión de derechos posesorios.....	253
4.	Prueba .....	254
5.	Requisitos.....	256
6.	Caso especial de la prescripción.....	257
7.	Jurisprudencia.....	258

## Capítulo VIII

### Cesión de contrato

1.	Presentación del tema.....	265
2.	Aspectos Históricos .....	266
3.	Normativa .....	267
4.	Terminología .....	267
5.	Concepto.....	268
6.	Contrato Base y cesión de contrato .....	271
7.	Cesión del contrato como sucesión a título particular entre vivos.....	272
8.	Naturaleza Jurídica .....	272
	A) Tesis dualista.....	272
	B) Tesis unitaria.....	274
	C) Tesis de la Renovación .....	276
9.	Requisitos del contrato de cesión de posición contractual.....	277
	A) Presentación del tema.....	277
	B) Acuerdo de partes. Contrato trilateral .....	277
	a) Presentación del tema .....	277
	b) Contrato trilateral.....	277
	c) Formación de la cesión de contrato .....	278
	C) Objeto de la cesión de contrato.....	280
	a) Presentación del tema .....	280
	b) Con prestaciones aún no cumplidas .....	281
	D) Causa de la Cesión de Contrato .....	282



10. Diferencias entre la cesión del contrato y figuras afines.....	283
A) Presentación del tema.....	283
B) Diferencia con la novación.....	284
C) Diferencias con el subcontrato.....	284
11. Clasificaciones de la cesión de contrato.....	286
12. Doctrina nacional.....	287
13. Efectos de la cesión de posición contractual.....	291
A) Efectos entre el cedente y el cesionario.....	291
B) Efectos entre el cedente y el cedido.....	293
C) Efectos entre el cesionario y el cedido.....	294
D) Liberación del cedente.....	295
14. Cesión de contrato en el Derecho Administrativo.....	295
15. Jurisprudencia.....	299
16. Normativa.....	306
A) Código Civil.....	306
B) Derecho trasnacional.....	307

**PARTE II**  
**CONTRATOS DE PROMESA**

**Capítulo I**  
**Contratos de Promesa**

1. Introducción.....	315
2. Presentación del tema.....	316
3. Comparación con otros institutos.....	322
4. Régimen del Código Civil.....	324
A) Contratos consensuales.....	328
B) Contratos reales.....	329
C) Contratos solemnes.....	331
5. Caracteres del contrato de promesa.....	337
6. Efectos del contrato.....	340

## Capítulo II

### Promesa de Enajenación de Inmuebles a Plazos

1. Presentación del tema.....	345
2. Antecedentes de la Ley N° 8.733.....	348
3. Interpretación de la Ley N° 8.733.....	351
4. Concepto.....	352
5. Diferencias entre el contrato de compraventa y el contrato de Promesa de enajenación de inmuebles a plazos .....	353
6. Diferencias entre la promesa de enajenación de inmuebles a plazos y la promesa de compraventa .....	359
7. Naturaleza jurídica de la promesa de enajenación de inmuebles a plazos	360
A) Presentación del tema.....	360
B) ¿Promesa de compraventa?.....	360
C) Contrato definitivos.....	361
a) La PEIP como contrato definitivo .....	361
I. Presentación del tema.....	361
II. Jurisprudencia .....	363
b) No es una compraventa.....	363
8. Caracteres especiales .....	365
9. Cláusulas de orden público (Art. 5).....	367
A) Presentación del tema.....	367
B) Enunciado.....	367
10. Categorización .....	369
A) Presentación del tema.....	369
B) Enunciado.....	369
a) Definitivo .....	369
b) Bilateralidad .....	369
c) Contrato principal.....	371
d) Contrato oneroso .....	371
e) Contrato definitivo, nominado. (Ver n 7 C).....	371
f) Ejecución diferida .....	372
g) Solemne .....	372
11. Requisitos.....	372
A) De contenido: .....	372
B) De forma: .....	372
C) De tiempo: .....	373
D) Registración .....	373

12. Elementos estructurales.....	375
A) Presentación del tema.....	375
B) Forma solemne.....	375
a) Presentación del tema.....	375
b) Arts. 2 y 3 de la Ley N° 8.733.....	376
c) Consecuencias de la omisión de la formalidad.....	379
d) Certificación notarial.....	380
e) Jurisprudencia.....	381
C) Capacidad.....	384
D) Legitimación.....	386
E) Objeto.....	389
F) Caso práctico.....	390
a) Presentación del tema.....	390
b) Jurisprudencia.....	391
13. La inscripción en el registro.....	393
A) Presentación del tema.....	393
B) Requisitos para la inscripción.....	395
a) Requisitos de forma.....	396
I. Presentación del tema.....	396
II. Certificación notarial.....	397
b) Requisitos de tiempo.....	397
c) Requisitos de contenido.....	398
I. Presentación del tema.....	398
II. Alcance.....	400
III. No son todos esenciales.....	401
IV. Enunciado.....	402
C) ¿A qué negocios se aplica la Ley N° 8.733 y cuáles se inscriben en el Registro?.....	408
a) Presentación del tema.....	408
b) Artículo 51.....	408
c) Inscripción por voluntad de las partes o la sola voluntad del adquirente.....	410
I. Presentación del tema.....	410
II. Jurisprudencia.....	413
d) Beneficios de la Ley N° 13.892, art. 521.....	414
e) ¿Que promesa se puede inscribir?.....	415
f) Quién puede inscribir.....	416
g) Son dos las inscripciones.....	416
D) Efectos de la inscripción en el registro.....	417
a) Presentación del tema.....	417
b) Función de publicidad.....	417

c)	Función constitutiva de un derecho real de garantía.....	419
d)	Se protege al promitente comprador de toda enajenación o gravamen posterior .....	420
e)	Posibilidad de ejecución forzada .....	421
f)	La cesión legal del contrato que se produce en caso de enajenación o gravamen posterior .....	421
g)	Hay otras disposiciones como los arts. 22 y 40 en materia de resolución por incumplimiento y mora que según cierta doctrina Gamarra (ob. cit., pág. 105) no se pueden aplicar faltando la inscripción en el registro.....	422
E)	Naturaleza del derecho emergente de la inscripción.....	422
a)	Presentación el tema .....	422
b)	Calificación del derecho real.....	423
I.	Tesis negativa .....	423
II.	Derecho real de goce .....	425
III.	Derecho real de garantía .....	425
IV.	Derecho real "sui generis" .....	426
V.	¿Derecho real de adquisición?.....	426
F)	Naturaleza mueble o inmueble del derecho del promitente adquirente.....	430
a)	Presentación del tema .....	430
b)	Consecuencias prácticas .....	431
I.	Prescripción .....	431
II.	Este derecho real de garantía ¿Es prendable? .....	433
III.	Hipotecas: este derecho real de garantía ¿Es hipotecable? .....	437
i.	Presentación del tema .....	437
ii.	Caso especial de hipoteca a favor del Banco Hipotecario del Uruguay (art. 37 de la Ley Nº 14.261). .....	439
G)	El régimen de prioridades .....	442
a)	Presentación del tema .....	442
b)	Embargos.....	442
c)	Gravámenes posteriores.....	444
I.	Tesis restrictiva.....	444
II.	Tesis amplia.....	444
d)	Promesas sucesivas.....	446
e)	Jurisprudencia.....	446
H)	Cancelación, reinscripción, nueva reinscripción, caducidad, prescripción .....	450
a)	Cancelación.....	450
b)	Caducidad .....	450
I.	Presentación del tema .....	450

II.	Consecuencias .....	451
III.	Casuística .....	451
IV.	Plazos .....	452
V.	Caducidad de las inscripciones en promesas registradas después de la Ley de Registros N° 16.871 .....	454
VI.	Efectos de la caducidad .....	454
VII.	De la Caducidad a la Prescripción .....	454
c)	Reinscripciones .....	455
I.	Presentación del tema .....	455
II.	Formalidades. ....	457
III.	Ausencia de inscripción .....	458
14.	Obligaciones y derechos del promitente enajenante.....	460
A)	Presentación del tema.....	460
B)	Obligaciones del promitente enajenante .....	461
a)	Obligación de transferir el dominio .....	461
I.	Presentación del tema .....	461
II.	Reserva legal del dominio .....	462
III.	Jurisprudencia .....	463
IV.	¿Obligación indivisible en el pago? .....	464
b)	Obligación de entrega de la cosa .....	465
I.	Presentación del tema .....	465
II.	La obligación de entregar es una obligación secundaria ....	465
III.	La obligación de entregar es una obligación principal.....	466
i.	Presentación del tema .....	466
ii.	Entrega en Condiciones de habitabilidad .....	469
iii.	Consecuencias prácticas .....	469
iv.	Jurisprudencia .....	469
c)	Obligación de registrar la promesa.....	471
d)	Obligación de pactar la cláusula de título perfecto .....	473
e)	Obligación de actuar con lealtad. Deber de información del estado del inmueble .....	474
I.	Presentación del tema .....	474
II.	Jurisprudencia .....	476
f)	Obligación de soportar los riesgos .....	477
g)	Otras obligaciones .....	478
C)	Derechos del vendedor .....	478
15.	Obligaciones y derechos del promitente adquirente.....	479
A)	Obligaciones .....	479
a)	Adquirir el dominio .....	479
b)	Obligación de pagar el precio .....	479
I.	Presentación del tema .....	479

II.	Plazo y Pluralidad de cuotas .....	480
III.	Actualización .....	480
IV.	Intereses .....	481
V.	Ampliación de plazos .....	481
VI.	¿Pago del precio, con anterioridad a la escritura traslativa del dominio? .....	483
c)	Obligación de conservar el inmueble.....	483
d)	Obligación de realizar inventario .....	484
B)	Derechos del adquirente .....	485
a)	El adquirente es titular de un derecho personal y otro real.....	485
b)	Derecho Real .....	486
	Presentación del tema.....	486
c)	Derecho a gozar y usar el inmueble .....	487
I.	Presentación del tema.....	487
II.	Arrendar .....	488
i.	Presentación del tema .....	488
ii.	Jurisprudencia.....	488
III.	Construir .....	489
d)	¿El promitente adquirente es poseedor o mero tenedor? (Art. 39) .....	490
e)	Derecho a que se escribiera el bien.....	490
f)	Derecho de transferir la promesa .....	490
g)	Derecho a un “régimen especial de mora” .....	491
h)	Derecho de retención del pago de cuotas hasta que el contrato quede debidamente instrumentado .....	491
C)	Otros Beneficios.....	493
a)	Presentación del tema .....	493
b)	Máximo de interés moratorio .....	493
c)	Máximo de descuento .....	493
d)	Limitación de la Pena .....	494
e)	Transferencia dominial anticipada. Arts. 15 y 16 .....	495
f)	Escrituración de Oficio .....	496
g)	Examen de títulos y certificados .....	498
h)	Posibilidad de recuperar el valor de las mejoras (art. 25).....	499
16.	Cesión de los derechos emergentes de la promesa.....	499
A)	Cesión de derechos del promitente adquirente .....	499
a)	Presentación del tema .....	499
b)	Requisitos .....	502
B)	Cesión de derechos del promitente enajenante .....	503
a)	Presentación del tema .....	503
b)	Jurisprudencia .....	506

17. Garantía por Saneamiento .....	510
A) Presentación de tema.....	510
B) Doctrina nacional.....	510
C) Jurisprudencia .....	512
18. Ejecución forzada de la promesa.....	513
A) Presentación del tema.....	513
B) Ejecución forzada de transferir el dominio contra el vendedor .....	514
a) Régimen aplicable “antes” de la vigencia del C.G.P .....	514
I. Ejecución con promesa “inscripta” .....	515
i. Presentación del tema. ....	515
ii. Requisitos .....	516
iii. Procedimiento .....	519
II. Ejecución con promesa “no inscripta” .....	521
i. Presentación del tema .....	521
ii. Discusión doctrinaria .....	522
b) Régimen establecido por el C.G.P .....	526
I. Presentación del tema.....	526
II. Obligación de escritura y de hacer tradición.....	529
C) Jurisprudencia .....	530
D) Ejecución forzada de la obligación de entregar .....	540
E) Ejecución forzada de la obligación de pagar el precio.....	540
a) Presentación del tema .....	540
b) Posibilidad de recurrir a la promesa de enajenación como título ejecutivo para el cobro del precio.....	541
I. Presentación del tema.....	541
II. Discusión doctrinaria.....	541
III. Procedimiento. Art. 353 del CGP en texto dado por la Ley N° 19.090 .....	544
F) Ejecución forzada contra el promitente adquirente. (Mora del acreedor).....	546
G) Jurisprudencia .....	547
19. ¿Puede el promitente comprador adquirir el dominio por prescripción?..	554
A) Presentación del tema.....	554
B) Promitente adquirente como mero tenedor. ....	555
C) Promitente adquirente como poseedor.....	555
D) Prescripción adquisitiva por parte del promitente adquirente .....	558
E) Desde cuándo corre el plazo para prescribir .....	559
F) Jurisprudencia .....	560

07380

20. Resolución por incumplimiento.....	565
A) Presentación del tema.....	565
B) Resolución por incumplimiento del “promitente adquirente” incumpliendo la obligación de pagar el precio .....	569
a) Presentación del tema .....	569
b) Ámbito de aplicación del proceso de los arts. 22 y 40 de la Ley N° 8733 .....	570
I. Se aplica sólo a las promesas inscriptas.....	570
II. Resolución de la promesa no inscripta.....	570
III. Nuestra opinión .....	572
c) Requisitos procesales .....	575
I. Presentación del tema .....	575
II. Legitimación activa .....	575
III. Legitimación pasiva.....	577
d) Presupuestos para la acción resolutoria .....	577
Presupuestos.....	577
e) Requisitos .....	579
I. Presentación del tema .....	579
II. Enunciado .....	579
III. Retardo calificado del artículo 40 de la Ley N° 8.733. Exigibilidad de un cierto número de cuotas.....	580
i. Presentación del tema .....	580
ii. Los “demás casos” .....	582
III. Constitución en mora. Interpelación judicial o notarial (Telegrama colacionado).....	584
i. Presentación del tema .....	584
ii. Tesis de la doble interpelación.....	584
iii. Tesis del régimen general .....	586
iv. Mora automática .....	587
V. Transcurso de un Plazo de 20 días .....	588
VI. ¿Interpelación judicial o notarial posterior a los 20 días? ...	589
i. Presentación del tema .....	589
ii. Nuestra opinión.....	590
iii. Telegrama colacionado.....	592
VII Reciprocidad causal y temporal en el cumplimiento .....	593
f) Imputabilidad del retardo .....	594
I. Presentación del tema .....	594
II. Casos de inimputabilidad .....	595
III. Excepción de contrato no cumplido .....	595
i. Presentación del tema .....	595
ii. Requisitos .....	596
iii. Tesis restrictiva .....	599



	iv. Tesis amplia .....	599
	IV. Jurisprudencia .....	601
	V. Suspensión del cumplimiento.....	602
g)	Otras cuestiones relativas a la mora .....	606
	I. La denominada mora del acreedor.....	606
	II. Aceptación de la entrega tardía del inmueble y «Purga de la mora».....	608
	III. Exigibilidad de la prestación.....	610
	IV. Caducidad de los Plazos.....	613
	V. Entidad del incumplimiento.....	614
	VI. Daño al actor .....	616
h)	Jurisprudencia.....	618
i)	Consecuencias de la mora .....	627
	I. Presentación del tema .....	627
	II. Cláusula Penal .....	627
	i. Presentación del tema .....	627
	ii. Problema del cúmulo.....	629
	iii. Cúmulo de la pena y ejecución forzada .....	632
	iv. Compensación del precio con lo acordado como pena (art. 46 de la Ley N° 8.733).....	632
	v. Limitaciones cuantitativas de la cláusula penal (art. 47).....	633
	III. Ley de usura N° 18.212. ....	635
	IV. ¿Qué sucede si se exceden los límites establecidos por el artículo 47? .....	635
	V. Reducción de la cláusula penal .....	636
	i. Presentación del tema .....	636
	ii. Requisitos .....	637
	VI. Actualización de la cláusula penal .....	639
	VII. Interpretación de la cláusula penal.....	640
	VIII. Jurisprudencia .....	641
	IX. Multa penitencial.....	657
	X. Astreintes.....	658
	i. Antecedentes .....	658
	ii. Código General del Proceso .....	659
	XI. Intereses moratorios y posible descuento por pago adelantado (artículo 4 literales f, k y artículo 36).....	660
	i. Presentación del tema .....	660
	ii. Jurisprudencia.....	662
j)	Consecuencias de la resolución por incumplimiento .....	663
	I. Presentación del tema .....	663
	II. Restituciones.....	664

i.	Restitución del inmueble.....	664
ii.	Restitución de frutos .....	664
iii.	Restitución del precio .....	665
IV.	Actualización .....	666
V.	Régimen de restitución previsto por la Ley N° 8.733 .....	666
VI.	Desalojo.....	667
i.	Presentación del tema .....	667
ii.	Jurisprudencia .....	669
iii.	Mejoras realizadas por el promitente adquirente (art. 25) .....	670
i.	Presentación del tema .....	670
ii.	Código Civil .....	670
iii.	Artículo 25.....	673
iv.	A quién pertenecen las mejoras.....	674
v.	Coordinación entre el art. 4 lit. G y el art. 25 ¿Beneficio irrenunciable?.....	676
vi.	Procedimiento .....	679
vii.	Jurisprudencia .....	679
IV.	Peculiaridades del pacto comisorio .....	683
i.	Presentación del tema .....	683
ii.	Diferencias con el CC.....	684
iii.	Diferencias procesales .....	686
iv.	Ausencia o caducidad del pacto comisorio .....	689
v.	Jurisprudencia .....	690
C)	Resolución por incumplimiento del enajenante .....	693
a)	Presentación del tema .....	693
b)	Casos especiales.....	694
D)	La resolución por incumplimiento y el nuevo Código General del Proceso. ....	695
a)	Presentación del tema .....	695
b)	Comentario del artículo 368 del CGP .....	696
c)	Comentario del artículo 366 del CGP .....	697

### Capítulo III

#### Ámbito de aplicación de la Ley N° 8.733

1.	Presentación del tema.....	699
2.	Promesa de Compraventa Inscripta.....	700
3.	Promesas de Enajenación de Unidades en Propiedad Horizontal .....	703
A)	Presentación del tema.....	703

B) Fundamentación .....	704
C) Casuística .....	705
D) Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal .....	706
E) Flexibilización del art. 4 de la Ley N° 8.733 .....	706
F) Ámbito de aplicación .....	707
G) Requisitos.....	710
H) Efectos de la inscripción en el Registro .....	711
I) Caracteres de la Ley N° 12.358 .....	713
J) Caso especial de hipoteca a favor del Banco ] Hipotecario del Uruguay (art. 37 de la Ley N° 14.261). .....	717
K) Jurisprudencia .....	719
4. Posibilidad de aplicar este régimen a las promesas de compraventa de inmuebles no inscriptas. Obligatoriedad de la Ley N° 8.733.....	732
5. Promesa de Enajenación de Establecimientos Comerciales. Ley N° 14.433/1975. ....	735
A) Concepto .....	735
B) Bienes que integran el establecimiento comercial.....	736
C) Su diferencia con la empresa y la sociedad comercial .....	737
D) Enajenación del establecimiento comercial .....	737
a) Presentación del tema .....	737
b) Obligaciones esenciales .....	738
c) Contenido el contrato .....	739
d) Registración .....	739
e) Formalidades. Solemnidades .....	740
I. Efectos .....	741
f) Cesión de la promesa de enajenación de establecimiento comercial .....	743
g) Extensión de la eficacia subjetiva de los títulos valores.....	744
h) Responsabilidad solidaria .....	744
i) Jurisprudencia.....	745
j) Normativa .....	747
I. Ley 2.904 del 26 de setiembre de 1904. ....	747
II. Decreto-Ley de Promesa de Enajenación de Establecimientos Comerciales n° 14.433/1975, de 30 de setiembre.....	749

## Capítulo IV

### Boleto de Reserva. Promesa Anómala

1. Boleto de reserva.....	753
A) Presentación del tema.....	753
B) Concepto.....	755
C) Terminología.....	756
D) Funciones.....	757
E) Objeto del Boleto de Reserva .....	757
F) Naturaleza Jurídica.....	758
G) Art. 42 de la Ley N° 8.733 .....	758
H) Boleto de reserva como contrato coligado.....	759
I) Boleto de reserva y la condición resolutoria .....	760
a) Presentación del tema .....	760
b) Jurisprudencia.....	760
2. Promesa anómala .....	771
A) Presentación del tema.....	771
B) Concepto.....	773
C) Del boleto de reserva a la promesa anómala .....	775
D) Jurisprudencia .....	776

## Capítulo V

### Normativa

1. Código Civil .....	781
2. Leyes.....	782
A) De la Promesa de Enajenación de Inmuebles a Plazos, Ley N° 8.733, 17 de junio de 1931 .....	782
B) Ley 9.706.....	796
C) Ley N° 9.099 de 20 de setiembre de 1933.....	797
D) Ley 10.793 de 25 de setiembre de 1946.....	797
E) Ley N° 10.751 art. 15 en texto dado por el art. 9 de la Ley N° 12.358.....	797
F) Ley N° 12.358 .....	798
G) Ley N° 13.420 de 2 de diciembre de 1965 .....	799
H) Ley N° 13.527 de 19 de octubre de 1966 .....	799
I) Ley N° 13.892 de 17 de octubre de 1970, artículo 521.....	799
J) Decreto-Ley N° 14.261 .....	800

K) Ley N° 16.320 .....	801
L) Ley N° 16.323 .....	802
M) Ley 16.871.....	803
3. Código General del Proceso .....	803
4. Resoluciones.....	806

**PARTE III  
CONTRATO DE PERMUTA**

**Capítulo Único**

1. Presentación del tema.....	813
2. Importancia .....	814
3. Concepto.....	815
A) Presentación el tema.....	815
B) En nuestra doctrina.....	816
C) Tiene que haber cosas.....	817
D) ¿Puede participar el dinero?.....	818
4. Permuta y compraventa.....	821
A) Presentación del tema.....	821
B) ¿Qué importancia práctica tiene que se trate de una compraventa o que se trate de una permuta? .....	822
C) Diferencias. Aplicación a permuta normas de la compraventa .....	823
5. Categorización .....	824
A) Consensual .....	824
B) Bilateral .....	827
C) Oneroso.....	827
D) Conmutativo .....	828
E) Nominado .....	828
F) Principal y autónomo.....	828
G) TraslATIVO.....	829
6. Elementos estructurales.....	829
A) El consentimiento .....	829
B) La capacidad.....	830
C) Legitimación.....	830
D) Objeto.....	832

a)	Concepto .....	832
b)	El dinero .....	834
c)	Cosa futura .....	837
d)	Hechos .....	838
e)	Permuta de cosa ajena.....	838
f)	Permuta de créditos.....	840
E)	La causa.....	841
F)	Aspectos registrales.....	841
7.	Clasificación .....	841
8.	Efectos .....	842
A)	Entrega y transferencia de las cosas permutadas .....	843
a)	Presentación del tema .....	843
b)	Obligación de dar o entregar la cosa .....	843
c)	Obligación de Transferir el dominio .....	844
I.	Presentación del tema.....	844
II.	Artículo 1772 del CC. La transferencia de la propiedad es de la esencia del contrato de permuta.....	846
III.	Diferencias con la Compraventa .....	848
IV.	Excepción de Incumplimiento contractual.....	850
B)	Garantía por evicción.....	852
a)	Presentación del tema .....	852
b)	Requisitos .....	852
c)	Evicción bilateral.....	853
d)	Evicción parcial.....	853
e)	Vicios redhibitorios.....	854
f)	Efectos.....	854
g)	Diferencias.....	856
C)	Teoría de los riesgos en la permuta.....	857
9.	Permuta de solares por apartamentos que en él se construyan .....	860
A)	Presentación del tema.....	860
B)	Alcance de la operación.....	861
C)	Naturaleza Jurídica.....	861
D)	Modalidades .....	862
E)	Ventajas .....	862
10.	Jurisprudencia.....	863

---

11. Normativa .....	870
A) Código Civil.....	870
B) TOCAF.....	871
 Bibliografía .....	 873

PARTE I  
NEGOCIOS DE CRISIS