

INDICE

CONTRATOS

Vol. 3º

PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS

PROMESA DE COMPRAVENTA

PROMESA DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo I

GENERALIDADES

1. Orígenes del contrato. 2. Nociones generales. 3. La promesa de enajenación como contrato de cambio. En particular: distinción con el usufructo. 4. La promesa de enajenación es un título hábil para transferir el dominio. 5. Contrato definitivo. Nominado. Refutación de la tesis del contrato de promesa y del doble contrato. A. La promesa de enajenación de inmuebles a plazos es un contrato definitivo. B. Rechazo de la tesis del doble contrato. C. Importancia práctica del tema en estudio. 6. Plazo para el pago. Pluralidad de cuotas. A. La ley 8.733 en su redacción original. B. Primera modificación del artículo 51 de la ley 8.733 dispuesta por el artículo 154 de la ley 13.420. C. Segunda modificación del sistema dispuesta por el artículo 521 de la ley 13.892. D. Críticas a las distintas redacciones del art. 51. Su interpretación. 7. Distinción entre promesa de enajenación de inmuebles a plazos y promesa de compraventa. 8. Promesa de enajenación de inmuebles a plazos y promesas de compraventa impropia, atípica o anómala. Asimilación de regímenes jurídicos. 9. Obligatoriedad de la ley 8.733. 10. Cláusulas nulas. 11. Aplicación subsidiaria de la normativa de la compraventa en cuanto al saneamiento y a la posibilidad de pactar el pacto de retroventa. 12. Conclusiones	11
--	----

Capítulo II

REQUISITOS ESENCIALES Y DE EFICACIA

✓ A) <i>La solemnidad. Las constancias del artículo 4º</i>	51
B) <i>Legitimación</i> . 1. De la legitimación en general. 2. Algunas situaciones especiales. 3. Legitimación del mandatario. 4. Incidencia de la expropiación en caso de necesidad o utilidad públicas.....	54
✓ C) <i>Capacidad</i> . 1. Capacidad para celebrar el contrato de promesa de enajenación. 2. Capacidad del adquirente para ceder su derecho (emergente de la promesa de enajenación).	58
✓ D) <i>Objeto</i>	63
E) <i>Conclusiones</i>	63

Capítulo III

EL REGISTRO ✓

1. Asiento de la inscripción. 2. Distintas posiciones con relación al alcance de la inscripción. 3. Sistema del Registro y régimen de inscripción. 4. Cancelación. Caducidad de la inscripción. 5. Contratos inscribibles: situación previa a la reforma de 1965. 6. Contratos inscribibles. La reforma del año 1965. 7. Contratos registrables. El artículo 521 de la ley 13.892 del 19 de octubre de 1970. 7 bis. Situación ante la reforma registral vigente: art. 17 b) num. 2º ley 16.871 de 28/9/97. 8. Procedimiento para impugnar la resolución del Registro. 9. Valor de la inscripción en sede judicial. 10. Efectos de la inscripción. 11. Conclusiones.....	65
---	----

Capítulo IV

NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DEL ADQUIRENTE ✓

D) <i>El adquirente es titular de dos derechos: real y personal</i> . 1. Distinción entre derechos reales y personales. 2. Derechos cuya naturaleza jurídica se discute. Estado general de la cuestión. 3. El problema de la doctrina. 4. Crítica de la opinión de Boggiano, Avegno Illa y Peirano Facio. 5. Ensayo de construcción dogmática: el derecho del adquirente como derecho real (de garantía). 6. Nuevo enfoque de Yglesias: el promitente adquirente es titular de un derecho real de adquisición. 7. Críticas a la posición de Yglesias. 8. Otras puntualizaciones sobre la posición de Yglesias. 9. Consecuencias jurídicas que se derivan de adoptar una y otra posición	111
---	-----

II) Naturaleza mueble o inmueble del derecho del adquirente..... 143

III) El prometiente adquirente ¿es poseedor o mero tenedor? 1.
 Posición tradicional: el prometiente adquirente es mero tenedor.
 2. Posición intermedia de Alonso de Marco y Piaggio Soto: inte-
 grado todo el precio se produce la interversión del título y pasa a
 ser poseedor. 3. Posición moderna de Yglesias: es poseedor; no
 existe interversión del título. 4. La calidad de poseedor surge del
 propio texto de la ley 8.733. 5. Otros fundamentos legales y
 doctrinarios. 6. Recapitulando. 7. Prescripción adquisitiva por
 parte del prometiente adquirente.....

Capítulo V

**NEGOCIOS DE GARANTÍA QUE TIENEN POR OBJETO
 EL DERECHO DEL PROMITENTE COMPRADOR**

1. Prenda del crédito del adquirente. 2. Hipoteca del crédito del
 adquirente. 3. Hipoteca de construcciones en terrenos prometi-
 dos en enajenación.

Capítulo VI

EFICACIA DEL DERECHO REAL

1. Eficacia del derecho real respecto de las enajenaciones. La
 cesión legal del contrato. Constitución de derechos reales meno-
 res sobre el bien prometido en enajenación. 2. Hipoteca. 3. Hipo-
 oteca preexistente en favor del Banco Hipotecario (artículo 37 del
 decreto-ley 14.261). 4. Embargo. 5. Gravámenes posteriores. 6.
 Derechos del acreedor del enajenante.

Capítulo VII

**LA RELACIÓN OBLIGACIONAL. CUMPLIMIENTO.
 EJECUCIÓN FORZADA. RIESGOS. TRANSMISIÓN**

1. Introducción. Cuestión de método

A) Obligaciones del enajenante. 1. Obligación de transferir el
 dominio. 2. Obligación de entregar. 3. Responsabilidad por sa-
 neamiento. 4. Responsabilidad (o garantía) por todo embargo,
 interdicción, gravamen u ocupante que no hayan sido declara-
 dos por el enajenante. 5. Otras obligaciones.....

B) Ejecución forzada de la obligación de transferir la propiedad.
 1. Generalidades. 2. Ejecución forzada de la promesa inscrip-
 ta. 3. Ejecución forzada de la promesa no inscrita.

<i>C) Ejecución forzada de la obligación de entregar.</i>	229
<i>D) Mora del acreedor (adquirente). Procedimiento de liberación coactiva del deudor (enajenante). Artículo 45 de la ley 8.733.</i>	231
<i>E) Obligaciones del adquirente. 1. Pago del precio. 2. Obligación de no sustraer, destruir o alterar el estado del bien en términos de disminuir notoriamente su valor originario (artículo 39).....</i>	235
<i>F) Ejecución de la obligación de pagar el precio. 1. Ejecución forzada y responsabilidad contractual. Régimen de la mora. 2. La promesa de enajenación como título ejecutivo para el cobro del precio. 3. Procedimiento.....</i>	242
<i>G) Riesgos</i>	250
<i>H) Transmisión: cesión del crédito emergente de la promesa de enajenación.....</i>	251

Capítulo VIII

✓ RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

1. De la resolución del contrato en general.....	253
<i>A) Resolución por incumplimiento del adquirente. 1. Incumplimiento de la obligación de pagar el precio. 2. Incumplimiento de la obligación de no sustraer, destruir o alterar el estado del bien (art. 39). 3. Régimen jurídico de las mejoras hechas por el adquirente. 4. Procedimiento para la restitución de la cosa.</i>	255
<i>B) Resolución por incumplimiento del enajenante 1. Régimen de la mora. Inaplicabilidad de los arts. 22 y 40 de la ley 8.733.</i>	288
<i>C) La cláusula penal o estimación de los perjuicios. 1. Cláusula penal y eventual acumulación con la ejecución forzada o la resolución del contrato. 2. Pena máxima prevista en el art. 47 de la ley 8.733. 3. Compensación del precio abonado con la pena. 4. Prorratio de la cláusula penal.</i>	290

Capítulo IX

SITUACIONES DE RESOLUCIÓN DE PROMESA NO INSCRIPTA Y DE CESIÓN DE PROMESA

<i>I) Resolución de la promesa no inscripta. 1. Generalidades. 2. Régimen del artículo 7 de la ley 9.706. 3. Caso especial del art. 10, ley 9.099 (derogado por el artículo 398 de la ley 16.170).....</i>	299
<i>II) Resolución de la cesión de promesa.</i>	304

Capítulo X

OTRAS VICISITUDES EN LA EJECUCIÓN DE LA PROMESA

1. La excepción de contrato no cumplido. 2. La suspensión provisoria de las prestaciones. 3. Importancia práctica.....	307
--	-----

Capítulo XI

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y
PROMESAS DE COMPRAVENTA DE
PROPIEDAD HORIZONTAL**

<i>I. El régimen de propiedad horizontal.</i> 1. Introducción. 2. Sistema de regulación de edificios en nuestro derecho con anterioridad a la ley 10.751. 3. Causas y antecedentes de la ley 10.751. 4. Naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal: tesis monista o dualista. 5. Formas de ingreso al régimen de Propiedad Horizontal. 6. Conclusión.	313
<i>II. Las promesas de compraventa de propiedad horizontal.</i>	323
<i>A) Régimen de la ley 10.751</i>	323
<i>B) Régimen de la ley 12.358.</i> 1. Contratos registrables. 2. Eficacia de la inscripción. 3. Propiedad Horizontal en caso de edificio a construirse. 4. Conclusiones.	325

Capítulo XII

**EVOLUCIÓN DE LA PROMESA Y DE LA
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL
DERECHO POSITIVO URUGUAYO**

.....	333
-------	-----

APÉNDICE LEGISLATIVO

1. Ley N° 8.733 de 17-VI-1931 y modificaciones. Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazo. 2. Ley N° 9.706 de 8-X-1937. 3. Promesa de bienes en Propiedad Horizontal. 4. Ley N° 13.527 de 19-X-1966, sobre escrituración de compraventas de inmuebles adquiridos a plazo. 5. Artículo 521 de la Ley N° 13.892 de 19-X-1970, que amplía el sistema de la Ley 8.733. 6. La Ley 16.871 (Nueva Ley de Registros Públicos) de 16-IX-1997. 7. Plazo de vigencia de la inscripción registral y forma para solicitar reinscripción. 8. Ley N° 15.982 Código General del Proceso....	341
--	-----

CESIÓN DE CRÉDITOS

Capítulo I

ENCUADRAMIENTO SISTEMÁTICO DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS

1. Sucesión y cesión de créditos. 2. Cesión de créditos, cesión del contrato, subrogación y novación. 3. Causa genérica y causa variable. 4. Ámbito del contrato.	365
--	-----

Capítulo II

PERFECCIONAMIENTO Y EFICACIA

1. Perfeccionamiento del contrato. 2. Eficacia. 3. La transferencia del crédito	373
---	-----

Capítulo III

EFICACIA DE LA CESIÓN

1. Introducción. Partes y terceros.....	381
A) <i>Eficacia entre las partes.</i>	382
B) <i>Eficacia respecto del deudor.</i> 1. El artículo 1758. Interpretación. 2. Aceptación del deudor y notificación de la cesión. 3. Excepciones.	383
C) <i>Efectos de la cesión respecto de los demás terceros.</i>	395

Capítulo IV

GARANTÍA DE LA EXISTENCIA Y LEGITIMIDAD DEL CRÉDITO Y POR LA SOLVENCIA DEL DEUDOR

1. Introducción. 2. Problemas doctrinarios que plantea la garantía de la existencia. 3. Casos que determinan la aplicación de la garantía de la existencia. 4. Garantía de la legitimidad. 5. Momento en que debe apreciarse la garantía de la existencia y de la legitimidad. 6. Garantía de la solvencia. 7. Efectos de la garantía. 8. Exoneración.	397
---	-----

**CESIÓN DE CRÉDITOS LITIGIOSOS
(RETRACTO LITIGIOSO)**

1. Cesión de créditos y retracto litigioso. 2. Orígenes y evolución histórica. 3. Triple relación jurídica: litigioso, de cesión y retracto. 4. Naturaleza jurídica: derecho potestativo del retrayente. Negocio jurídico (no contractual) unilateral. Retracto y transacción. 5. Sigue. Naturaleza jurídica: exposición y crítica de la doctrina dominante. 6. Sigue. Naturaleza jurídica: conclusiones. 7. Presupuestos para el ejercicio del retracto. 8. Ejercicio del retracto. 9. Efectos 411

**CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS
(VENTA DE LA HERENCIA)**

1. Noción. 2. Contenido del contrato. 3. Denominación del contrato. 4. La herencia. Universalidad patrimonial. 5. Sede de la materia. 6. Partes contratantes. 7. Solemnidad. 8. Capacidad. 9. Objeto. 10. Efectos y ejecución de contrato. 11. Publicidad del contrato. La inscripción en el Registro. Conflictos de derechos entre distintos adquirentes. 429