

ÍNDICE

DOCTRINA GENERAL DEL CONTRATO

CONTRATOS REALES	9
1. Concepto. 2. La categoría del contrato real en el Código Civil uruguayo. 3. Examen del contrato real desde el punto de vista lógico jurídico. 4. Importancia de la clasificación. 5. El contrato real y la promesa de contrato real. Crítica de la doctrina francesa. 6. Posición de Peirano Facio. 7. Una nueva visión del contrato real en el Código Uruguayo. La tesis de Sánchez Fontáns. 8. Apreciación crítica de la doctrina de Sánchez Fontáns. 9. No hay contratos reales en el derecho positivo uruguayo. 10. Trascendencia de la solución adoptada. Relaciones entre los contratos reales y la clasificación de los contratos en unilaterales y bilaterales. El contrato real y los contratos consensuales y solemnes. 11. Las categorías contrato consensual, solemne y real no son excluyentes. 12. Nueva interpretación del art. 1252 C.C. 13. Análisis de la viabilidad de los negocios reales atípicos.	

CONTRATO PRELIMINAR (PROMESA DE CONTRATAR)

CAPÍTULO I	
CONCEPTO Y NOCIONES GENERALES	59
1. Noción. Función. Nombre. Clases. 2. Distinción entre contrato preliminar y definitivo. 3. Sigue: distinción entre contrato preliminar y definitivo. Recapitulación. 4. Aplicación de las nociones expuestas a la promesa de compraventa. 5. Objeciones contra la categoría del contrato preliminar. Justificación de la utilidad práctica de la figura. 6. Sigue: objeciones contra el contrato preliminar. Justificación de su autonomía y validez jurídica. 7. El contrato preliminar y los pactos sobre la forma. La obligación de reducir a escritura pública; la obligación de escriturar. Conversión del contrato definitivo en contrato preliminar. 8. Las distintas etapas en la formación del contrato definitivo en nuestro país. Su correcto encuadre jurídico. Crítica al denominado "boleto de reserva". Carta intención. 9. Conclusiones.	

CAPÍTULO II

REQUISITOS DEL CONTRATO PRELIMINAR..... 93

1. Elementos que debe contener el contrato preliminar. 2. Forma. 3. Sigue: forma del preliminar; validez del convenio particionario en instrumento privado. 4. Capacidad. 5. Conclusiones.

CAPÍTULO III

EFECTOS 107

1. Eficacia obligacional del contrato preliminar. La acción personal. Inaplicabilidad del juicio de entrega de la cosa. 2. Debilidad de la posición jurídica del prometiende. 3. Estudio de la ley de 17 de junio de 1931 (N° 8.733), sobre promesa de enajenación de inmuebles a plazos, en sus proyecciones en el ámbito de la teoría general del contrato preliminar. 4. Trascendencia de la ley 8.733 en el ámbito de la teoría general del contrato preliminar. 5. La promesa de contratar y el registro. El art. 154 de la ley del 2 de diciembre de 1965, que substituyó al art. 51 de la ley de 1931. 6. La reforma del año 1970. Interpretación del art. 521 de la ley N° 13.892, del 19 de octubre de 1970. 7. Conclusiones. 8. Evolución de la promesa y de la compraventa de bienes inmuebles en el derecho positivo uruguayo. 9. Cesión de la promesa. Trasmisión.

CAPÍTULO IV

EJECUCIÓN FORZADA DEL CONTRATO PRELIMINAR 139

1. La ejecución forzada específica como regla general. 2. Fungibilidad del hacer. 3. La aplicación analógica del art. 31 de la ley 8.733. 4. La reforma del año 1970, en materia de ejecución forzada. 5. Estado actual en materia de ejecución forzada específica de los contratos preliminares. Incidencia de los arts. 397 a 399 del C.G.P. En especial: Ejecución forzada específica del contrato preliminar de compraventa de inmueble no inscripto. 6. El contrato definitivo como "contrato debido". 7. Conclusiones.

CONTRATO DE OPCIÓN

CAPÍTULO I

CONCEPTO Y NOCIONES GENERALES 157

1. Concepto. 2. Nuevas precisiones en torno al concepto de opción. Terminología. Evolución doctrinaria del instituto. Elementos contingentes o secundarios: el llamado precio o premio de la opción; la obligación de no impedir la producción de los efectos finales. Función del contrato de opción. La opción en el Derecho Comparado. 3. La opción no es un contrato bajo condición suspensiva. 4. La opción no es un contrato preliminar (promesa de

contratar). 5. La opción no se confunde con la propuesta irrevocable por voluntad unilateral. 6. La opción es una propuesta irrevocable por acuerdo de partes. La renuncia al poder de revocar la propuesta. El derecho potestativo. 7. La opción es un contrato. 8. Estructura de la opción. 9. Forma. 10. Efectos. Efectos entre partes y respecto de terceros. Inscripción del contrato de opción. 11. Clases de opción: modificativa, extintiva y mediatoria. 12. Arrendamiento con opción de compra. Análisis de un caso práctico.

CAPÍTULO II

TIPICIDAD DE LA OPCIÓN: EL CRÉDITO DE USO 213

1. Relevancia del contrato a estudio. Concepto del mismo. 2. La propuesta irrevocable: el acreditante se obliga a no revocar su propuesta (negocio obligacional); no abdica de su derecho a revocar (negocio dispositivo extintivo). 3. La opción en las leyes de leasing: opción de compraventa u opción de promesa de compraventa. 4. Preceptividad de la opción de compraventa en el leasing operativo. Opción sustitutiva del bien objeto material del negocio y reductiva del plazo. Alcance de la inscripción registral. 5. El pacto de opción y la prohibición de la reserva del dominio.

CONTRATO DE EJECUCIÓN

(DE EJECUCIÓN CONTINUADA O PERIÓDICA) 245

1. Perfeccionamiento del contrato. 2. La ejecución del contrato. 3. Contratos de ejecución inmediata y contratos de ejecución diferida. 4. Contratos de cumplimiento instantáneo y contratos de cumplimiento continuado o periódico (reiterado). 5. Contratos de ejecución repartida o escalonada (la venta a crédito; la promesa de enajenación de inmuebles a plazos). 6. Contratos de ejecución prolongada (el arrendamiento de obra). Justificación de la terminología empleada: contratos de cumplimiento continuado o periódico. Distinción entre cumplimiento y ejecución. 7. Estructura del contrato de cumplimiento continuado o periódico. Régimen jurídico de los contratos de cumplimiento continuado o periódico. Irretroactividad en caso de resolución por incumplimiento. Referencias a la renta vitalicia y al arrendamiento de cosas. 9. Sigue: régimen jurídico. El receso unilateral. El negocio de prórroga del contrato. 10. Sigue: régimen jurídico. Los contratos de cumplimiento continuado o periódico, la cláusula *rebus sic stantibus* y la teoría de la imprevisión. 11. Sigue: régimen jurídico. Resolución por incumplimiento. Influencia del incumplimiento de algunas cuotas en los contratos de cumplimiento continuado.

CONTRATO POR ADHESIÓN.
TÍPICO Y ATÍPICO. MIXTO.
INTUITUS PERSONAE

CONTRATO POR ADHESIÓN	275
1. Necesidad del contrato por adhesión. 2. Sus caracteres. 3. Naturaleza jurídica. 4. La propuesta. 5. El problema del contrato por adhesión. Sus remedios. 6. Estudio particular del consentimiento. 7. Tesis que protege al adherente. 8. Su crítica. 9. El contrato por adhesión per relationem. 10. Las cláusulas leoninas, excesivamente gravosas u opresivas. Su validez. 11. Derecho positivo: el art. 2283 C.C. La cláusula de irresponsabilidad en el depósito hotelero. 12. La interpretación. 13. La Ley N° 17.250 de 11 de agosto de 2000 de "relaciones de consumo".	
CONTRATOS TÍPICOS (NOMINADOS) Y ATÍPICOS (INNOMINADOS). CONTRATO MIXTO	293
1. El contrato típico. 2. El contrato atípico. 3. Los contratos mixtos.	
CONTRATOS INTUITUS PERSONAE.....	301
CLÁUSULAS ABUSIVAS	305
1. Evolución histórica y repercusiones generales del tema. 2. Se requiere un desequilibrio injustificado que causa el abuso del poder negocial. 3. Incumplimiento de la obligación de actuar de buena fe. 4. La nulidad recae exclusivamente sobre la cláusula. 5. La cláusula general del art. 30 y la lista abierta del art. 31. 6. Consideración de las cláusulas abusivas fuera de la relación de consumo. 7. La protección contra las cláusulas abusivas en el contrato entre empresas. 8. Contrato no paritario. 9. Las tratativas. Bibliografía.	