

Capítulo I

DE LA PROMESA DE CELEBRAR NEGOCIO JURÍDICO. GENERALIDADES

I.1.	Contrato Preliminar —Concepto—.....	11
I.2.	Caracteres del contrato preliminar o promesa de otorgar negocio jurídico.....	13
I.3.	Diferencia entre el contrato de promesa y el definitivo.....	15
I.4.	Diferencia entre contrato de promesa y la policitud («Pollicitatio») u oferta que no ha sido aceptada todavía	16
I.5.	Diferencia entre contrato de promesa y el contrato de opción.....	17
I.6.	El pacto de preferencia con relación al contrato de promesa.....	20
I.7.	Diferencia entre la promesa y los acuerdos en etapa precontractual.....	21
I.8.	Diferencia entre la promesa y el contrato preparatorio.....	21
I.9.	Diferencia entre promesa de contratar un contrato real y este en la etapa previa a la entrega de la cosa	22

Capítulo II

LA PROMESA DE COMPRAVENTA, SU EVOLUCIÓN
EN NUESTRO DERECHO Y SU REALIDAD SOCIAL

II.1.	La Promesa de Compraventa y su utilización efectiva —Introducción—	27
II.2.	Admisibilidad de la Promesa de Compraventa —preliminar— en el Derecho Positivo Nacional	27
II.3.	Evolución del artículo 1664 del Código Civil.....	28

Capítulo III

DEL CONTRATO PRELIMINAR Y SU UTILIZACIÓN PRÁCTICA

III.1.	Del «Boleto de Reserva».....	35
III.2.	De las distintas formas en que se presenta el «Boleto de Reserva» en nuestro medio	38
III.3.	De la redacción del contrato preliminar. Recomendaciones prácticas	42

III. 4. Modelo de Contrato Preliminar	69
---	----

Capítulo IV

DE LA PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS. ANÁLISIS GENERAL

IV.1. El por qué y para qué de la promesa de enajenación de inmuebles a plazos (ley 8733).....	67
IV.1.1. Antecedentes fácticos.....	67
IV.1.2. Antecedentes en la actuación legislativa.....	68
IV.1.3. Discusión parlamentaria de la ley 8.733. ¿Cuál fue la voluntad del legislador?	71
IV.2. La promesa de enajenación de inmuebles a plazos ¿es contrato preliminar o definitivo?	72
IV.2.1. Cuadro Comparativo entre el Proyecto de la Ley de Promesa y el texto de la ley aprobada incluyendo además sus modificaciones posteriores	75
IV.3. Obligaciones que surgen de la Promesa de Enajenación de Inmuebles a Plazo	95
IV.4. Requisitos de forma de la Promesa de Enajenación.....	96
IV.5. Del contenido del instrumento	97
IV.6. De la inscripción en el registro.....	100
IV.6.1. Requisitos para que la promesa sea inscribible	100
IV.6.2. Efectos de la inscripción.....	104
IV.6.3. Obligatoriedad del régimen de la ley 8733. Posibilidad de aplicación parcial de régimen de la ley 8.733.....	107
IV.6.4. Caducidad de la inscripción.....	108

Capítulo V

DE LA PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS RÉGIMEN EMERGENTE DE LA LEY

V.1. Introducción	115
V.2. Beneficios que consagra la ley a favor de los promitentes adquirentes	115
V.2.1. Máximo de interés moratorio, mínimo de descuento y limitación de la pena, estudio conjunto	115
V.2.2. La tasa de descuento prevista por el artículo 36 y la modalidad de contratación actual	121

V.2.3.	Determinación del interés moratorio máximo	124
V.2.4.	Determinación de la pena máxima	125
V.2.5.	Artículo 47 de la ley 8733 versus artículo 1370 del Código Civil	128
V.2.6.	Cúmulo - Pena más daños y perjuicios	128
V.2.7.	Cúmulo - Pena más ejecución forzada o cumplimiento tardío	129
V.2.8.	De la transferencia dominial y anticipada y de la escrituración de oficio	130
V.2.9.	Pérdida de la cosa. Riesgos.....	130
V.2.10.	Examen de títulos y certificados	131
V.3.	De los plazos que acuerda la ley a favor de los promitentes adquirentes	131
V.3.1.	De la mora y de la resolución del contrato de promesa por incumplimiento del promitente adquirente	132
V.3.2.	Plazo de desalojo	134
V.4.	De las demás cláusulas nulas de acuerdo al artículo 5 de la ley 8733.....	134
V.5.	Calidad en que recibe el bien el promitente adquirente y la facultad de conceder el uso a terceros.....	137
V.6.	Compensación automática.....	138
V.7.	De las construcciones realizadas por el promitente adquirente durante la vigencia de la promesa	139
V.7.1.	El principio de accesión	139
V.7.2.	Derecho de superficie.....	140
V.7.3.	Idoneidad como objeto de negocio jurídico de las construcciones consideradas independientemente del suelo	141
V.7.4.	El artículo 25 de la Ley de Promesas, ¿consagra un beneficio para el promitente adquirente?	143

Capítulo VI

DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA (LEY 8733)

APLICACIÓN PRÁCTICA

VI.1.	Modelo de promesa aprobado por la Comisión Consultiva de la Asociación de Escribanos del Uruguay en el 16 de julio del año 1931	149
VI.2.	Modelos de promesas	151

VI.2.1. Promesa de compraventa de un inmueble en régimen de propiedad común.....	151
VI.2.2. Promesa de compraventa de un inmueble en régimen de Propiedad Horizontal (Ley 10.751)	156
VI.2.3. Promesa de compraventa de un inmueble en régimen de Propiedad Horizontal (Ley 10751); bien futuro	161
VI.2.4. Promesa de compraventa de un inmueble en régimen de Propiedad Horizontal (Ley 14.261, capítulo I) (otro ejemplo)	168
VI.2.5. Promesa de compraventa de un inmueble en régimen de Propiedad Horizontal (Ley 14.261, capítulo I)	173
VI.3. Modelos de cesión de promesa	177
VI.3.1. Modelo de cesión de los derechos de promitente comprador	177
VI.3.2. Modelo de cesión de contrato de promesa	180
VI.4. Modelo de mutuo disenso de promesa.....	184
VI.5. Modelo de modificación de promesa.....	185

LEYES

Ley 8733	187
Ley 3003	196
Ley 9099	197
Ley 9706 - arts. 7.º y 8.º	198
Ley 12 358 - art. 9.º	198
Ley 13 892	199
Ley 13 901	200
Ley 16 320 - art. 276.....	201
Ley 16 323	202
Ley 17 229	202
Ley 16 736 - art. 368.....	203
Ley 16 871 - arts. 17.2, 79. 5, 5.3, 80.3 y 81.....	204
Ley 18 212 (Ley de Usura)	205

DECRETOS

Decreto de setiembre 9 de 1931.....	219
Decreto 587/965.....	234
Decreto 344/009.....	235

RESOLUCIONES

Resolución 191/00 Dirección General de Registros.....	237
---	-----