

SUMARIO

PRÓLOGO.....	3
--------------	---

PRIMERA PARTE OBLIGACIONES

CAPITULO I CONSTITUCION

I. CONCEPTO.....	19
II. ELEMENTOS	19
III. FUENTES	20
IV. DIVERSAS ESPECIES DE OBLIGACIONES	20
A) OBLIGACIONES CON RELACIÓN A SU OBJETO.....	20
1) Obligaciones de dar	20
2) Obligaciones de hacer y de no hacer	21
3) Obligaciones alternativas.....	21
4) Obligaciones facultativas.....	23
5) Obligaciones de genero.....	23
6) Obligaciones divisibles e indivisibles.....	24
6.1. <i>Características generales</i>	24
6.2. <i>Efectos</i>	25
6.2.a) <i>Obligación divisible</i>	25
6.2.b) <i>Obligación indivisible</i>	26
B) OBLIGACIONES CON RELACIÓN A LAS PERSONAS	
OBLIGACIONES SOLIDARIAS	26
1) Características generales.....	26
2) Efectos	27
2.1. <i>Solidaridad activa</i>	27
2.2. <i>Solidaridad pasiva</i>	28
3) Diferencias entre obligaciones solidarias e indivisibles	28
C) OBLIGACIONES RESPECTO DEL MODO DE CONTRATARSE	29
1) Obligaciones condicionales	29
1.1. <i>Generalidades</i>	29
1.2. <i>Condición suspensiva</i>	30

1.3. Condición resolutoria expresa	31
1.4. Condición resolutoria tácita	31
2) Obligaciones a plazo	32
3) Obligaciones según el modo	35
D) MORA	35
E) OBLIGACIONES CON CLÁUSULA PENAL	36
F) DAÑOS Y PERJUICIOS	38
G) ASTREINTES	39

CAPITULO II EXTINCION

I. MODOS DE EXTINCION	41
II. EL PAGO	41
A) CONCEPTO	41
B) CARACTERÍSTICAS GENERALES	42
1) ¿Quién paga?	42
2) ¿A quien se paga?	43
3) ¿Qué se paga?	44
4) ¿Cómo se paga?	45
5) ¿Dónde se paga?	45
6) ¿Cuándo se paga?	45
7) ¿Quién paga los gastos del pago?	46
8) Prueba del pago	46
9) Imputación del pago	46
10) Pago por subrogación	46
11) Pago por entrega de bienes	48
12) Modelos de cartas de pago	49
12.1. Pago en escritura de compraventa	49
12.2. Pago otorgado por el acreedor	49
12.3. Pago y cancelación de hipoteca	49
12.4. Pago y extinción de fianza	50
12.5. Subrogación por la sola voluntad del deudor	50
12.6. Subrogación por la sola voluntad del acreedor	51
12.7. Pago por entrega de bienes	51
III. LA COMPENSACION	53
IV. LA REMISION	53
V. LA NOVACION	53

A) CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS	53
B) MODELOS DE NOVACIÓN	55
1) Novación en una escritura de compraventa respecto al precio	55
2) Novación entre particulares	55
3) Novación de un bien gravado a favor de un Banco	56
VI. LA CONFUSION	57
VII. LA IMPOSIBILIDAD DEL PAGO.....	57

SEGUNDA PARTE

LA SOCIEDAD CONYUGAL

I. GENERALIDADES.....	61
II. REGIMEN CONVENCIONAL.....	61
A) CONCEPTO.....	61
B) CAPITULACIONES MATRIMONIALES	62
1) Concepto	62
2) Requisitos.....	62
3) Capacidad.....	63
4) Efectos	63
5) Modelos de escrituras	64
5.1. <i>Separación absoluta de bienes y deudas</i>	64
5.2. <i>Aporte para subrogar</i>	65
5.3. <i>Modificación de capitulaciones matrimoniales</i>	65
C) SEPARACIÓN JUDICIAL DE BIENES.....	66
D) RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD CONYUGAL	67
1) Concepto	67
2) Presunción de ganancialidad.....	67
3) Bienes gananciales.....	68
4) Bienes propios.....	72
5) Subrogación real	75
5.1. <i>Concepto y casos</i>	75
5.2. <i>Requisitos generales</i>	75
5.3. <i>Subrogación de valores por bienes muebles</i>	76
5.4. <i>Subrogación de valores por bienes inmuebles</i>	76
5.5. <i>Subrogación de inmueble por inmueble en permuta</i>	77
5.6. <i>Subrogación de inmueble por inmueble en compraventa</i>	77
5.7. <i>Actuación notarial ante la subrogación</i>	79
III. ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL	81

A) CONCEPTO.....	81
B) ADMINISTRACIÓN ORDINARIA	81
C) ADMINISTRACIÓN EXTRAORDINARIA	82
IV. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.....	84
V. UNION CONCUBINARIA.....	86

TERCERA PARTE

PROPIEDAD HORIZONTAL

I. ANTECEDENTES	93
II. CONCEPTO.....	94
III. LEY N° 10.751 DEL 26 DE JUNIO DE 1946 Y DECRETO REGLAMENTARIO DEL 16 DE ENERO DE 1947	95
A) EL ESTADO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	95
B) REQUISITOS PARA INGRESAR A PROPIEDAD HORIZONTAL	96
C) RÉGIMEN DE MAYORÍAS DE COPROPIETARIOS	99
D) BIENES INDIVIDUALES Y BIENES COMUNES	100
E) TRAMITE PRÁCTICO	102
1) Construcción directa	102
2) Incorporación.....	103
F) REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	103
G) RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	105
H) ACTIVIDAD NOTARIAL ANTE LA LEY N° 10.751	106
I) FUTURAS UNIDADES A CONSTRUIRSE EN PROPIEDAD HORIZONTAL.....	107
IV. LEY N° 13.870 DEL 17 DE JULIO DE 1970.....	109
A) GENERALIDADES	109
B) REQUISITOS	109
C) ACTIVIDAD NOTARIAL ANTE LA LEY N° 13.870	111
V. DECRETO-LEY N° 14.261 (CAPITULOS I Y II)	112
A) GENERALIDADES	112
B) CAPITULO I DE LA LEY.....	112
C) INCORPORACIÓN MIXTA.....	114
D) CAUSAL LEGAL HABILITANTE.....	115
E) ACTIVIDAD NOTARIAL ANTE EL DECRETO-LEY N° 14.261, CAPITULOS I Y II.....	115
VI. DECRETO-LEY N° 14.262	116
VII. DECRETO-LEY N° 14.261, CAPITULO III.....	116
A) REQUISITOS	116
B) ACTIVIDAD NOTARIAL ANTE EL DECRETO-LEY N° 14.261, CAPITULO III.....	118

VIII. LEY N° 16.760 Y DECRETO N° 524/996	119
IX. LEY N° 17.292 Y DECRETO REGLAMENTARIO N° 323/01	120
X. DERECHOS DE SOBREELEVAR	122
XI. DESAFECTACION Y MODIFICACION DE NATURALEZA DE LOS BIENES INDIVIDUALES Y COMUNES	124
A) DESAFECTACIÓN	124
B) CAMBIO DE NATURALEZA DE LOS BIENES	125
XII. GARAJES	126
XIII. ESQUEMA DE LAS LEYES DE PROPIEDAD HORIZONTAL	130

CUARTA PARTE EL CONTRATO

I. PRINCIPIOS DE NUESTRO REGIMEN CONTRACTUAL.....	135
II. CONCEPTO DE CONTRATO	136
III. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS	136
IV. REQUISITOS PARA LA VALIDEZ DE LOS CONTRATOS	138
A) EL CONSENTIMIENTO DE PARTES	138
B) CAPACIDAD DE LAS PARTES	141
C) OBJETO	142
D) CAUSA.....	142
V. ESTRUCTURA DEL CONTRATO	143
A) CALIFICACIÓN JURÍDICA	143
B) LUGAR Y FECHA DE REALIZACIÓN.....	143
C) DETERMINACIÓN DE LAS PARTES	143
D) CONTENIDO	145
VI. EL CONTRATO INNOMINADO	146

QUINTA PARTE CONTRATOS CIVILES NOMINADOS

I. INTRODUCCION	151
II. MANDATO	151
A) CONCEPTO.....	151
B) PODER COMO OBJETO DEL MANDATO	153
C) PODER Y REPRESENTACIÓN	153
D) CATEGORIZACIÓN E INSTRUMENTACIÓN	154
E) PUBLICIDAD.....	157

F)	CLASIFICACIÓN	157
G)	FACULTADES EXPRESAS	159
H)	EL MANDATO O PODER GENERAL EN LA VIDA PRÁCTICA	164
I)	LIMITES DEL MANDATO	164
J)	PLURALIDAD DE MANDANTES Y MANDATARIOS	165
K)	NEGOCIOS DE INTERÉS COMÚN DEL MANDATARIO Y MANDANTE	165
L)	FACULTAD DE SUSTITUCIÓN DEL MANDATARIO. SUBMANDATO	166
M)	REGLAMENTACIÓN	167
N)	OBLIGACIONES DEL MANDATARIO	167
O)	OBLIGACIONES DEL MANDANTE	167
P)	MODOS DE ACABARSE EL MANDATO	168
Q)	CAPACIDAD	170
R)	MODELOS DE MANDATOS Y PODERES	171
	1) Mandato general (comparecen mandante y mandatario)	171
	2) Poder general para pleitos (comparece solo el poderdante)	173
	3) Poder especial (comparece solo el poderdante)	174
	4) Sustitución de mandato (o poder)	175
	5) Revocación de mandato	176
	6) Carta poder ante el Banco de Previsión Social	176
III.	COMPRAVENTA	177
A)	CONCEPTO	177
B)	CARACTERES	177
C)	ELEMENTOS ESENCIALES	177
	1) Consentimiento	177
	2) Capacidad	178
	3) Objeto. Diferencia de áreas	182
	4) Causa	183
D)	LEGITIMACIÓN	183
E)	OBLIGACIONES DEL VENDEDOR	184
	1) Entrega o tradición	184
	2) Saneamiento	187
F)	OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	189
	1) Pago del precio	189
	2) Intereses	191
	2.1. <i>¿Cuándo se deben intereses?</i>	191
	2.2. <i>Tipos de intereses. Usura Civil</i>	192
	3) Condición resolutoria del artículo 1731 C.C.	195
	4) Otras obligaciones	196
	5) Carta de pago. Título definitivo	196

UNIVERSIDAD DE LA REPUBLICA
FACULTAD DE DERECHO
BIBLIOTECA

G) PACTOS ACCESORIOS AL CONTRATO DE COMPRAVENTA	197
H) COMPRAVENTA DE BIEN RURAL	201
I) COMPRAVENTA DE AUTOMOTOR	206
J) ESTRUCTURA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE	211
K) MODELO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE	214
L) MODELO DE COMPRAVENTA DE AUTOMOTOR.....	233
IV. PROMESA DE ENAJENACION DE INMUEBLES A PLAZOS	235
A) GENERALIDADES DE LA PROMESA DE CONTRATAR	235
B) NATURALEZA JURÍDICA.....	236
C) PROMESA DE COMPRAVENTA Y PROMESA DE ENAJENACIÓN	236
D) ORIGEN DE LA PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS	237
E) CATEGORIZACIÓN	237
F) EVOLUCIÓN DE LAS POSIBILIDADES DE INSCRIPCIÓN DE LA PROMESA	238
G) ELEMENTOS ESENCIALES	239
H) LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	241
I) ANÁLISIS DEL ARTICULADO DE LA LEY N° 8.733.....	243
J) RESUMEN	259
K) MODELOS DE PROMESAS	261
1) Promesa de enajenación o compromiso de compraventa (documento privado).....	261
2) Promesa de compraventa de bien futuro (Ley N° 10.751) (escritura pública)	265
3) Promesa de compraventa de unidad horizontal (Ley N° 10.751) (escritura pública)	268
4) Promesa de compraventa de unidad en Capítulo I del Decreto-Ley N° 14.261	270
5) Promesa de compraventa de unidad de propiedad horizontal en régimen de la Ley N° 16.760.....	270
6) Boleto de reserva o precompromiso de compraventa.....	272
7) Cesión de promesa	273
V. PERMUTA	275
A) CONCEPTO Y CARACTERES.....	275
B) OBJETO DE LA PERMUTA.....	275
C) CAPACIDAD	276
D) DIFERENCIAS ENTRE COMPRAVENTA Y PERMUTA.....	276
E) SANEAMIENTO	276
F) RIESGOS.....	277
G) MODELO DE PERMUTA DE INMUEBLES	277
VI. DONACION.....	279
A) CONCEPTO.....	279

B)	ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO	279
C)	CLASES DE DONACIONES	282
D)	ACCIONES SOBRE LA DONACIÓN.....	283
E)	PACTOS EN LA DONACIÓN.....	286
F)	MODELO DE ESCRITURA DE DONACIÓN DE INMUEBLE	290
VII.	CESION DE CREDITOS.....	292
A)	CONCEPTO.....	292
B)	DIFERENCIAS CON OTROS NEGOCIOS	292
C)	NATURALEZA JURÍDICA.....	294
D)	ELEMENTOS ESENCIALES DE LA CESIÓN	294
E)	TRANSFERENCIA DEL CRÉDITO. TRADICIÓN	297
F)	EFFECTOS DE LA CESIÓN DE CRÉDITO	298
G)	SANEAMIENTO	300
H)	CESIÓN DE CRÉDITO LITIGIOSO	302
I)	ESQUEMA DEL CONTRATO DE CESIÓN DE CRÉDITO	303
J)	MODELO DE CESIÓN DE CRÉDITO.....	304
VIII.	CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS	306
A)	OBJETO.....	306
B)	REQUISITOS DE LA CESIÓN.....	310
C)	CATEGORIZACIÓN DEL CONTRATO.....	311
D)	CONSENTIMIENTO.....	311
E)	CAPACIDAD	311
F)	EFFECTOS	313
G)	PUBLICIDAD.....	313
H)	ESQUEMA DEL CONTRATO.....	313
I)	MODELO DE ESCRITURA DE CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS	316
IX.	MUTUO	317
A)	CONCEPTO.....	317
B)	CATEGORIZACIÓN.....	319
C)	ELEMENTOS ESENCIALES	319
1)	Consentimiento	319
2)	Capacidad.....	319
2.1.	Mutante o prestamista.....	319
2.2.	Mutuario o prestatario.....	320
3)	Legitimación	320
4)	Objeto.....	320
4.1.	Ley N° 14.500.....	321
4.2.	Intereses	322
5)	Causa.....	323

D)	PACTOS EN CONTRA DE DISPOSICIONES LEGALES	324
E)	ESTRUCTURA DEL CONTRATO DE MUTUO.....	324
F)	MODELO DE CONTRATO DE PRÉSTAMO DE DINERO	325
X.	COMODATO	327
A)	CONCEPTO.....	327
B)	ELEMENTOS DEL CONTRATO.....	327
C)	OBLIGACIONES DEL COMODATARIO.....	328
D)	OBLIGACIONES DEL COMODANTE	328
E)	COMODATO PRECARIO	329
F)	MODELO DE CONTRATO DE COMODATO	329
XI.	HIPOTECA	330
A)	CONCEPTO.....	330
B)	CARACTERES	331
C)	ELEMENTOS ESENCIALES	332
D)	DERECHOS QUE ACUERDA.....	333
E)	REGLA DEL DUPLO	334
F)	HIPOTECA DE CUOTA	334
G)	EXTINCIÓN	335
H)	HIPOTECA CON BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY	335
I)	MODELO DE CONTRATO DE HIPOTECA	337
J)	MODELO DE ESCRITURA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA	339
XII.	FIANZA	340
A)	CONCEPTO.....	340
B)	CARACTERES	340
C)	ELEMENTOS DEL CONTRATO.....	341
D)	INSTRUMENTACIÓN	341
E)	MODELO DE CONTRATO DE FIANZA	342
XIII.	RENTA VITALICIA.....	343
A)	CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS	343
B)	CAPACIDAD	343
C)	LAS ACCIONES EN EL CONTRATO.....	344
D)	MODELO DE CONTRATO DE RENTA VITALICIA	345
XIV.	USUFRUCTO	347
A)	UBICACIÓN DEL USUFRUCTO.....	347
B)	CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DEL USUFRUCTO	348
C)	ELEMENTOS DEL CONTRATO.....	350
D)	MODOS DE CONSTITUIR EL USUFRUCTO.....	355
	1) Por la ley	355
	2) Por última voluntad (art. 496 inc. 2º C.C.)	355

3) Por acto entre vivos.....	356
4) Por prescripción (art. 497 C.C.).....	357
E) FORMAS DEL USUFRUCTO	358
F) MODALIDADES DE CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO	358
G) OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL NUDO PROPIETARIO.....	359
H) OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO.....	360
I) EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO	368
J) MODELOS DE ESCRITURAS.....	368
1) Enajenación de usufructo (constitución de usufructo).....	368
2) Modelo de enajenación de nuda propiedad y reserva de usufructo	373
XV. USO Y HABITACION.....	374
A) CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS	374
B) MODELO DE CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE USO	375
C) MODELO DE CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE HABITACIÓN.....	376
XVI. ARRENDAMIENTO	377
A) GENERALIDADES	377
B) ARRENDAMIENTO DE COSAS	377
1) Concepto y caracteres	377
2) Elementos del contrato.....	378
3) Transmisión del contrato.....	379
4) Obligaciones del arrendador	379
5) Obligaciones del arrendatario	381
6) Plazo.....	382
C) ARRENDAMIENTO DE OBRAS	382
D) ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS	383
E) ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS (DECRETO-LEY N° 14.219)	384
1) Generalidades.....	384
2) Ambito de aplicación de la ley	384
3) Elementos esenciales	386
4) Plazos	387
5) Inscripción del contrato	388
6) Régimen de garantías.....	388
7) Cesión y subarrendamiento.....	389
8) La mora	390
9) Cláusulas nulas	390
F) ARRENDAMIENTOS RURALES (LEYES N° 14.384 y N° 16.223)	391
1) Generalidades.....	391
2) Ambito de aplicación de la ley	391
3) Elementos esenciales	392

4) Plazos	393
5) Inscripción	394
6) Cesión y subarrendamiento.....	394
7) La mora.....	394
G) PRINCIPALES CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	395
H) MODELOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	396
1) Contrato de arrendamiento de obra.....	396
2) Arrendamiento de finca urbana.....	397
3) Arrendamiento de finca por temporada	399
4) Arrendamiento rural.....	401
5) Aparcería agrícola.....	402
6) Contrato de pastoreo	403

Obligaciones