

## PROGRAMA DE TÉCNICA NOTARIAL IV

Aprobado por el Consejo de la Facultad de Derecho en su sesión del día 19 de abril de 2001 (Boletín de Resoluciones N° 11/01, resolución n° 26)

### 1. Explicación sucinta del contenido y finalidad del curso.

Labor de asesoramiento del Escribano en su calidad de profesional de Derecho. Labor de instrumentación de los negocios jurídicos. Su importancia. Aplicación de las disposiciones jurídicas, de las normas técnicas y de las reglas de la experiencia en la redacción de los negocios jurídicos. La técnica jurídica y la técnica notarial en su aplicación para la confección de un negocio jurídico.

El instrumento desde el punto de vista de su estructura y de su contenido. Elementos coadyuvantes para mejor aplicar las reglas de la técnica y las normas de derecho: a) la jurisprudencia, b) la calificación registral y las resoluciones del contencioso - registral, c) la doctrina (especialmente las soluciones propuestas para los casos prácticos).

### 2. Organización de un contrato tipo.

#### A. Determinación de los elementos comunes a todo negocio jurídico bilateral. La estructura y el contenido del negocio.

- a. Calificación del negocio el "nomen juris"
- b. La fecha y lugar de otorgamiento. Su importancia.
- c. Las partes. Parte en sentido formal y el sentido sustancial. Concepto de representación voluntaria y legal. Los sujetos de derecho: personas físicas y jurídicas. La individualización de las partes. Diferentes situaciones que inciden en su determinación. Negocios que son títulos hábiles para transferir el dominio. Negocios que no lo son. Consecuencias de la distinción respecto del contenido instrumental. Título y modo, cuando corresponde tener en cuenta la diferenciación.
- d. Parte dispositiva del negocio. Determinación del contenido obligacional. Diferencias según se trate de obligaciones de dar, hacer o no hacer. Normas legales relativas a la determinación de los inmuebles. Determinación de los muebles. Las deudas de dinero. Los derechos o bienes incorporales. Régimen de las obligaciones. Reglamentación del cumplimiento. Reglamentación del incumplimiento. Facultad de las partes en cuanto a la reglamentación de las obligaciones. Las normas legales supletorias. Límites a la voluntad privada; las normas de orden público.
- e. Parte comunicativa. Concepto. Su importancia. Valor probatorio según tenga o no relación directa con lo dispositivo. Contenido. Antecedentes. Declaraciones, etc.
- f. Otorgamiento y firma.

#### B. Incidencia de la forma en la organización del negocio.

- a. Negocio otorgado por escritura pública. Particularidades de esta especie instrumental. Constancias notariales.
- b. Negocio otorgado por documento privado. Diferencia de formulación con la escritura pública.
- c. Contratos solemnes y consensuales (formas regladas de manifestación de voluntad. Formas no regladas).
- d. Incidencia en la formulación de la existencia de reglamentación legal del negocio que se

instrumenta.

Contratos nominales.

Contratos innominales. Todos se rigen por los mismos principios generales.

## SEGUNDA PARTE

### ESTUDIO DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS NOMINADOS

III. Compraventa de inmuebles. Aplicación a caso de las reglas enunciadas para un contrato tipo. Título y Modo. La tradición. Diversas cláusulas de tradición ficta. Estudio de diversas situaciones.

A. Compraventa de inmuebles urbanos ubicados en Montevideo ( propiedad común). Terreno baldío. Terreno edificado. Cláusulas específicas y contralores en la escritura de esta clase de bienes.

B. Compraventa de inmuebles ubicados en ciudad o pueblos del interior, (propiedad común). Terreno baldío. Terreno con edificio. Especificaciones propias de esta clase de escrituras. Contralores particulares a las mismas. Diferencias con la escritura de inmuebles ubicados en Montevideo.

C. Compraventa de inmuebles rurales. Particularidades de este contrato. Cláusulas propias de esta clase de escrituras. Contralores específicos.

D. Compraventa de una unidad horizontal ( ley 10751). Especialidades de esta escritura. Cláusulas y contralores específicos impuestos por el régimen legal aplicable.

E. Compraventa de una unidad horizontal. ( ley 14.261). Antecedentes. Las leyes 13.870 y 13.892. La ley 14.262, Ley 14.560. Régimen de inalienabilidad relativa. Su importancia. Responsabilidad del Escribano en el contralor de la causal legal habilitante. Cláusulas y contralores específicos de una compraventa de esta clase de bienes. Diferencias con la escritura de una unidad que forma parte de un edificio construido o incorporado por el régimen de la Ley 10.751.

F. Compraventa de vehículos automotores. Régimen legal aplicable. Los artículos 99 y siguientes de la ley 13.420. Otras leyes aplicables. El decreto 143/77. Régimen de transmisión nominal de estos bienes. Formulación del contrato. El registro, su vigencia actual.

B. Estudio de diferentes situaciones que puede plantear la compraventa de inmuebles y, en general todos aquellos contratos que son títulos hábiles para transferir el dominio de un inmueble : a. el estudio de títulos, b. las leyes de centros poblados, c. las obras, su incidencia en el estudio de la titulación, las diferencias de área, normas del Código Civil y de la Ley Orgánica del B.H.U.

IV. Cesión de créditos y cesión de derechos hereditarios. Concepto de cesión de derechos en general. Cesión de créditos. Asunción de deudas y cesión de contrato. Sesiones legales y voluntarias. Concepto de cesión legal, diversas situaciones de cesión legal previstas en nuestro derecho positivo.

A. La cesión de créditos, formulación del contrato. La determinación de las partes y de crédito. El pedido, su posible participación en la instrumentación del negocio. La tradición, a notificación, diversas oportunidades y formas de realización, la aceptación expresa o tácita. La garantía de cedente, su extensión desde el punto de vista legal y convencional. Cláusulas que

extienden esta garantía.

Cesión del crédito hipotecario. Forma, contenido del contrato. especificaciones peculiares a este tipo de cesión de crédito. La notificación y la registración.

B. La cesión de derechos hereditarios. Concepto, forma y contenido. La

publicidad. Efectos, su reglamentación, convencional. La solución legal. Carácter supletorio de ésta. Diversas cláusulas especiales. Cláusulas que desnaturalizan el contrato, necesidad de la intermediación de bienes ( la Universidad.

V. Permuta. Concepto. Diferencias de régimen con la compraventa. Formulación del contrato. Analogías y diferencias con la compraventa. Distinta formulación de las cláusulas. Permuta de bienes de distinta naturaleza.

VI. Donación. Concepto. Clases. Régimen legal y su incidencia en la formulación del contrato. Las acciones. Los pactos. Cláusulas especiales. Valoración de la donación en el estudio de títulos. Soluciones o paliativos a los problemas que plantea la donación como título.

VII. La renta vitalicia. Concepto. Caracteres. Especificaciones propias de este contrato. Formulación.

VIII. Promesa de contratar. Concepto de contrato de promesas. El contenido del contrato. Estudio especial de algunos contratos de promesa:

A. Promesa de enajenación de inmuebles a plazos. La ley 8733. Inaplicabilidad práctica actual de este contrato. Su contenido obligacional. La registración. Efectos.

B. Promesas de compraventa de inmuebles sujetos al régimen de la propiedad común. Formulación del contrato. Determinación del contenido obligacional. Promesas típicas y atípicas. Carácter preliminar del contrato en ambas situaciones. Cláusulas peculiares al contrato de promesa de compraventa de inmuebles. La registración. Régimen legal de la promesa inscrita.

C. Promesa de compraventa de inmuebles sujetos al régimen de la propiedad horizontal. Diferencias de formulación con las promesas de compraventa sujetas al régimen de la propiedad común.

a. caso de unidades de edificios construidos o incorporados por el régimen de la ley 10.751. Análisis del régimen legal ( art. 15 de la ley 10.751). Formulación del contrato. Cláusulas y contralores especiales. La registración, contralores que impone. Efectos.

b. Caso de unidades de edificios incorporados por aplicación de las normas de la ley 14.261. Formulación del contrato. Elementos específicos, su incidencia en la formulación. La registración, contralores que impone. Efectos.

c. Caso de unidades incorporadas por aplicación de las normas de las leyes 13870 y 13.892. Peculiaridades derivadas de la derogación de esas leyes.

D. Cesión de promesas de compraventa de inmuebles inscriptos. Normas legales. Contenido del contrato. Caso en que subsiste saldo de precio impago de la cesión. Consecuencias.

E. La resolución de la promesa por incumplimiento. Cláusulas que reglamentan el incumplimiento. La reglamentación del incumplimiento.

- F. La extinción de la promesa por acuerdo de partes. Contenido de la instrumentación. Extinción de la promesa por el cumplimiento.
- G. Promesas de compraventa de bienes muebles. Caso especial de los vehículos automotores. Previsiones especiales. Dificultades para diferenciar conceptualmente la promesa de compraventa y la compraventa de bienes muebles.

IX. Préstamo. Concepto. Clases. Categorización. Contrato real, importancia de esta clasificación.

- A. El mutuo: mutuo gratuito y mutuo oneroso. Reglamentación de la obligación de restituir. El pacto de intereses. Normas que regulan este pacto. Clases de interés. Las tasas, régimen legal actual para su determinación. La usura. Formulación del contrato.
- B. Comodato. Estudio sucinto de la formulación. Casos en los que puede operar la restitución anticipada, conveniencia de su regulación convencional.

X. Hipoteca. Ubicación de la hipoteca en la teoría de los negocios de garantía. Caracteres de la hipoteca en nuestro derecho positivo. Convención y derecho real. Incidencia de sus caracteres en la formulación del contrato. Cláusulas usuales. La renuncia a los trámites del juicio ejecutivo. Su reglamentación convencional. Diferencias de formulación según el inmueble esté sujeto al régimen de la propiedad común o de la propiedad horizontal. Cláusulas y constancias necesarias para la registración. Contratos a los que normalmente accede la garantía hipotecaria. Régimen tributario, cuando procede. Hipoteca de cosa común e hipoteca de cuota. Riesgos de esta modalidad. Las soluciones legales. Previsiones para el futuro.

Régimen de contratación con el BHU. Explicación sumaria de las características propias de este régimen de contratación.

XI. Prenda. Concepto. Clases. Prenda común y prenda sin desplazamiento. Leyes 5.649, 8.292, 12.367 arts. 25 y siguientes. Particularidades del régimen de prenda sin desplazamiento, normas relativas a quienes pueden ser acreedores, deudores, al objeto prendado y a las obligaciones que garantizan. El registro. Formulación del contrato de prenda común, pacto de ejecución extrajudicial. Formulación del contrato de prenda sin desplazamiento. Régimen legal aplicable a cada especie en función de las remisiones consagradas en la ley.

XII. Fianza. Concepto y caracteres. Clases de fianza, fianza pura y simple y fianza solidaria. El beneficio de excusión y otros beneficios del fiador. Su renuncia. Contenido de contrato. Extensión de la responsabilidad del fiador. Contratos a los que normalmente accede la fianza. Estudio específico de la fianza constituida en garantía de las obligaciones del arrendatario de un inmueble; arts. 15 de la ley 8.153 y art. 33 de la ley 15.799. La extensión convencional de la responsabilidad del fiador de un arrendatario de inmueble.

Artículos 1539 y 1542 del Código Civil. Su alcance. Posibilidad de ??? en contrario. Formulación del contrato de fianza.

XIII. Anticresis. Concepto. Clases. Extintiva o solutoria y compensatoria. Convencional, legal o procesal (judicial). Categorización del contrato. Su importancia. Solemnidad y publicidad. Formulación de la escritura. Naturaleza del derecho del acreedor. Efectos del contrato y de su registración. Vinculación de la anticresis con la hipoteca, el art. 2353 del Código Civil, su fundamento. Vinculación de la anticresis con el mandato, su fundamento.

XIV. Mandato. Concepto. Mandato, poder y representación. Capacidad del mandante y mandatario. Actos

no susceptibles de ser efectuados por mandatario. Clases de mandato, mandato general y mandato especial. Crítica a la formulación del mandato general en la práctica del ejercicio notarial. Mandato especial, absoluto y limitado; determinación de las facultades, su delimitación precisa ( art. 2055 del código Civil y la especificación de las facultades). Inconvenientes prácticos para una redacción técnica de mandato general. Mandatos para administrar y mandatos para disponer. Mandato concebido en términos generales, su alcance. El mandato procesal. Caracteres específicos. Mandato procesal general y especial. La solemnidad. El Art. ..... de la ley 15.284. Naturaleza del apoderamiento conferido por aplicación de esta ley. Formulación del mandato procesal.

Sustitución del mandato. Sustituciones totales y parciales. La cláusula de reservarse la facultad de revocar sustitutivos y reasumir personería. Alcance y efectos de la sustitución . El Art. 2067 del Código Civil. La inscripción de la sustitución, la ley 13.640 y el decreto 155/968.

Aplicación del mandato. Calificación de este negocio. Su redacción.

Extinción del mandato. La revocación y la renuncia. Formulación. Muerte del mandante o del mandatario. La registración de la extinción del mandato (remisión al ordenamiento normativo vigente)

Las cartas poderes. Concepto. Principales usos. Formulación genérica de una carta poder.

XV. Sociedades civiles. Concepto. Elementos. Estructura y contenido del contrato. Contrato de sociedad civil con forma de sociedad comercial. Las llamadas sociedades civiles de propiedad horizontal. La ley 14.804. Caracteres específicos de este contrato. Análisis de la ley de incidencia de su contenido en la formulación del contrato. Cláusulas y previsiones más usuales. El ciclo vital del contrato. La cesión de cuota y el rescate. La extinción del contrato por el cumplimiento del objeto. Conveniencia de una prolija reglamentación convencional. Solemnidad y publicidad.

XVI. Arrendamiento de cosas. A. Referencia al arrendamiento de una cosa mueble. Carencia de una reglamentación legal adecuada. Formulación del contrato. B. Arrendamiento de inmuebles urbanos. Ley 14.219 y modificativas. Plazos y previo. El Código Civil, su vigencia normativa y su aplicabilidad práctica. Determinación convencional de las obligaciones de las partes. Formulación del contrato. Cláusulas usuales. El registro, efectos. Garantías especiales de este contrato. C. Arrendamiento de inmueble rural. Ley 14.384 y modificativas. La solemnidad y la inscripción obligatoria. Cláusulas de uso frecuente en los contratos de arrendamiento rural. Concepto de arrendatario o bien cumplidor de sus obligaciones. EL contenido obligacional del contrato. Su regulación convencional. Normas y cláusulas específicas de este tipo de contratos. Cláusula de modificación convencional del precio. Efectos del registro. Efectos del cumplimiento de la obligación de inscribir.

Contratos rurales excluidos del régimen general de la ley 14.384. El art. tercero de la ley. Formulación de los principales contratos excluidos del régimen general de la ley.

La aparcería. Concepto. Clases. Contenido obligacional del contrato. Su regulación en el Código Rural. Normas de la legislación especial. Formulación del contrato.

XVII. Arrendamientos de obra y de servicios. La obligación de hacer. Su régimen legal, su determinación convencional. La contraprestación en dinero, precio, salario, honorario. Formulación genérica de ambas modalidades de arrendamiento.

El contrato de construcción. Cláusulas especiales. Régimen específico de la responsabilidad del contratista y/o del arquitecto. Formulación del contrato.

Diversas modalidades de pago del precio. La extinción del contrato por la ejecución de la obra, la entrega de la obra, la recepción por el comitente, sus efectos. Regulación convencional de la entrega.

XVIII. Transacción. Concepto. Solemnidad. Elementos. Objetos excluidos. Efectos. Clases. Contenido del contrato. Su incumplimiento. Regulación convencional del incumplimiento.