

Índice

CAPÍTULO I DE LA PROMESA DE CELEBRAR NEGOCIO JURÍDICO GENERALIDADES

1.1. CONTRATO PRELIMINAR –CONCEPTO-.....	11
1.2. CARACTERES DEL CONTRATO PRELIMINAR O PROMESA DE OTORGAR NEGOCIO JURÍDICO.....	14
1.3. DIFERENCIA ENTRE EL CONTRATO DE PROMESA Y EL DEFINITIVO....	15
1.4. DIFERENCIA ENTRE CONTRATO DE PROMESA Y LA POLICITACIÓN (“ <i>POLLICITATIO</i> ”) U OFERTA QUE NO HA SIDO ACEPTADA TODAVÍA	17
1.5. DIFERENCIA ENTRE CONTRATO DE PROMESA Y EL CONTRATO DE OPCIÓN	17
1.6. EL PACTO DE PREFERENCIA CON RELACIÓN AL CONTRATO DE PROMESA	21
1.7. DIFERENCIA ENTRE LA PROMESA Y LOS ACUERDOS EN ETAPA PRECONTRACTUAL.....	22
1.8. DIFERENCIA ENTRE LA PROMESA Y EL CONTRATO PREPARATORIO	22
1.9. DIFERENCIA ENTRE PROMESA DE CONTRATAR UN CONTRATO REAL Y ESTE EN LA ETAPA PREVIA A LA ENTREGA DE LA COSA.....	23

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

2.1. LA PROMESA DE COMPRAVENTA Y SU UTILIZACIÓN EFECTIVA – INTRODUCCIÓN-	25
2.2. ADMISIBILIDAD DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA –PRELIMINAR- EN EL DERECHO POSITIVO NACIONAL	25
2.3. EVOLUCIÓN DEL ARTÍCULO 1664 DEL CÓDIGO CIVIL	27

CAPÍTULO III DEL CONTRATO PRELIMINAR Y SU UTILIZACIÓN PRÁCTICA

3.1. DEL “BOLETO DE RESERVA”.....	33
3.2. DE LAS DISTINTAS FORMAS EN QUE SE PRESENTA EL “BOLETO DE RESERVA” EN NUESTRO MEDIO	37
3.3. DE LA REDACCIÓN DEL CONTRATO PRELIMINAR – RECOMENDACIONES PRÁCTICAS	41
3. 4. MODELO DE CONTRATO PRELIMINAR.....	58

CAPÍTULO IV DE LA PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS ANÁLISIS GENERAL

4.1. EL POR QUÉ Y PARA QUÉ DE LA PROMESA DE ENAJENACIÓN	65
4.1.1. ANTECEDENTES FÁCTICOS.....	65
4.1.2. ANTECEDENTES EN LA ACTUACIÓN LEGISLATIVA	66

4.1.3. DISCUSIÓN PARLAMENTARIA DE LA LEY 8.733 ¿CUÁL FUE LA VOLUNTAD DEL LEGISLADOR?	69
4.2. LA PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS ¿ES CONTRATO PRELIMINAR O DEFINITIVO?.....	71
4.2.1. CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL PROYECTO DE LA LEY DE PROMESA Y EL TEXTO DE LA LEY APROBADA INCLUYENDO, ADEMÁS, SUS MODIFICACIONES POSTERIORES	74
4.3. OBLIGACIONES QUE SURGEN DE LA PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZO	90
4.4. REQUISITOS DE FORMA DE LA PROMESA DE ENAJENACIÓN	92
4.5. DEL CONTENIDO DEL INSTRUMENTO.....	92
4.6. DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO.....	96
4.6.1. REQUISITOS PARA QUE LA PROMESA SEA INSCRIBIBLE.....	96
4.6.2. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN	101
4.6.3. OBLIGATORIEDAD DEL RÉGIMEN DE LA LEY 8.733. POSIBILIDAD DE APLICACIÓN PARCIAL DE RÉGIMEN DE LA LEY 8.733.....	105
4.6.4. CADUCIDAD DE LA INSCRIPCIÓN	106
4.6.5. REINSCRIPCIÓN Y NUEVA INSCRIPCIÓN	111

CAPÍTULO V

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

5.1. INTRODUCCIÓN	113
5.2. BENEFICIOS QUE CONSAGRA LA LEY A FAVOR DE LOS PROMITENTES ADQUIRENTES.....	113
5.2.1. MÁXIMO DE INTERÉS MORATORIO, MÍNIMO DE DESCUENTO Y LIMITACIÓN DE LA PENA, ESTUDIO CONJUNTO	114
Resumen.....	119
5.2.2. LA TASA DE DESCUENTO PREVISTA POR EL ARTÍCULO 36 Y LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN ACTUAL.....	120
Conclusión.....	121
Cláusula de descuento	122
5.2.3. DETERMINACIÓN DEL INTERÉS MORATORIO MÁXIMO.....	123
5.2.4. DETERMINACIÓN DE LA PENA MÁXIMA.....	125
Limitación de la pena	125
5.2.5. ARTICULO 47 DE LA LEY 8.733 VERSUS ARTÍCULO 1370 DEL CÓDIGO CIVIL.....	128
5.2.6. CÚMULO - PENA MÁS DAÑOS Y PERJUICIOS.....	128
5.2.7. CÚMULO - PENA MÁS EJECUCIÓN FORZADA O CUMPLIMIENTO TARDÍO.....	129
5.2.8. DE LA TRANSFERENCIA DOMINIAL Y ANTICIPADA Y DE LA ESCRITURACIÓN DE OFICIO	130
5.2.8.1. LA ESCRITURACIÓN DE OFICIO: REQUISITO DE PRECIO INTEGRADO	130

5.2.9. PÉRDIDA DE LA COSA. RIESGOS.....	132
5.2.10. EXAMEN DE TÍTULOS Y CERTIFICADOS.....	132
5.3. DE LOS PLAZOS QUE ACUERDA LA LEY A FAVOR DE LOS PROMITENTES ADQUIRENTES.....	133
5.3.1. DE LA MORA Y DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA POR INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE ADQUIRENTE.....	133
Caducidad de los plazos	135
5.3.2. PLAZO DE DESALOJO.....	136
5.4. DE LAS DEMÁS CLÁUSULAS NULAS DE ACUERDO AL ARTÍCULO 5° DE LA LEY 8.733	136
5.5. CALIDAD EN QUE RECIBE EL BIEN EL PROMITENTE ADQUIRENTE Y LA FACULTAD DE CONCEDER EL USO A TERCEROS.....	140
5.6. COMPENSACIÓN AUTOMÁTICA.....	140
5.7. DE LAS CONSTRUCCIONES REALIZADAS POR EL PROMITENTE ADQUIRENTE DURANTE LA VIGENCIA DE LA PROMESA	141
5.7.1. EL PRINCIPIO DE ACCESIÓN	142
5.7.2. DERECHO DE SUPERFICIE	143
5.7.3. IDONEIDAD COMO OBJETO DE NEGOCIO JURÍDICO DE LAS CONSTRUCCIONES CONSIDERADAS INDEPENDIEMENTE DEL SUELO..	145
5.7.4. EL ARTÍCULO 25 DE LA LEY DE PROMESAS, ¿CONSAGRA UN BENEFICIO PARA EL PROMITENTE ADQUIRENTE?	147
5.8. SÍNTESIS SOBRE EL DERECHO REAL EMERGENTE DE LA LEY NUMERO 8.733.....	149

CAPÍTULO VI

DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA (Ley 8.733)

APLICACIÓN PRÁCTICA

6.1. MODELO DE PROMESA APROBADO POR LA COMISIÓN CONSULTIVA DE LA ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY EN EL 16 DE JULIO DEL AÑO 1931.	155
6.2. MODELOS DE PROMESAS	157
6.2.1. PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD COMÚN.....	158
6.2.2. PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 10.751).....	163
6.2.3. PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 10.751); BIEN FUTURO	169
6.2.4. PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 10.751); BIEN FUTURO (OTRO EJEMPLO).....	178
6.2.5. PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 14.261, CAPÍTULO I).....	184
6.3. MODELOS DE CESIÓN DE PROMESA.....	188
6.3.1. MODELO DE CESION DE LOS DERECHOS DE PROMITENTE COMPRADOR.....	188

6.3.2. MODELO DE CESIÓN DE CONTRATO DE PROMESA	192
6.4. MODELO DE MUTUO DISENSO DE PROMESA	196
6.5. MODELO DE MODIFICACIÓN DE PROMESA	197

APÉNDICE NORMATIVO

1. LEYES

LEY 8.733	199
LEY 3.003	208
LEY 9.099	208
LEY 9.706	210
LEY 12.358	210
LEY 13.892	211
LEY 13.901	212
LEY 15.809	212
LEY 16.320	213
LEY 16.323	214
LEY 17.229	214
LEY 16.736	214
LEY 16.871	215
LEY 18.212	216
LEY 19.604	229
LEY 19.210	229

2. DECRETOS

DECRETO DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 1931	256
BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY	258
DECRETO 587/965	269

3. RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN 191/00	269
RESOLUCIÓN 101/2020	272