



LEYES

Ley 8.733

17 de junio de 1931

De la Promesa de Enajenación de Inmuebles a Plazos

Capítulo 1

De la naturaleza y forma del contrato.

Artículo 1º. La promesa de enajenación de inmuebles a plazos, es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas.

Artículo 2º. Sólo será válido si se otorga en instrumento público o privado.

Artículo 3º. Tratándose de documento privado, se extenderá en triple ejemplar, uno para cada parte y otro destinado al Registro.

Se autenticará el otorgamiento por acta o certificación notarial, que se extenderá, a continuación de cada documento.

Si alguno de los contratantes no supiera o no pudiera firmar, se hará constar esa circunstancia (inciso 1º del artículo 1585 del Código Civil).



En todos los casos, el escribano se asegurará de la identidad de las partes y dará fe del otorgamiento (artículo 65, inciso 8° del decreto-ley de 31 de diciembre de 1878).

El instrumento, con los requisitos indicados, producirá los efectos establecidos en los artículos 1581 y 1586 del Código Civil.

Artículo 4°. El instrumento deberá contener esencialmente:

A) Nombre, apellido o apellidos, domicilio, nacionalidad, estado, edad y profesión de los contratantes.

B) Lugar y fecha del otorgamiento.

C) La ubicación y descripción del bien, individualizado con referencias precisas a plano aprobado por la autoridad competente e inscripto en la Dirección de Topografía o Concejo Departamental correspondiente, número de padrón, linderos o predios linderos y superficie.

D) La prestación a que se obliga el adquirente, con especificación del número e importe de cada una de las cuotas, fecha de vencimiento y lugar donde debe verificarse la paga.

E) La cantidad inicial como anticipo del precio o arras (Artículo 1665 del Código Civil).

F) El tipo de descuento a que tendrá derecho el comprador por los anticipos o cancelación total antes del plazo



fijado, el que no podrá ser menor que el indicado en el artículo 36.

G) Si el bien tiene o no mejoras, y los derechos que correspondan a las partes sobre las que se ejecuten durante el contrato, para el caso de resolución.-

H) La cláusula penal o estimación de los perjuicios, para el caso de incumplimiento.-

I) La declaración jurada de no tener ningún gravamen en o contra del bien, ni ocupante a ningún título, embargo ni interdicción contra el enajenante, o, en cualquier caso afirmativo, la expresa aceptación por el adquirente o la constancia del acuerdo con el acreedor sobre la forma de oportuna liberación.-

J) La forma en que se documentará el pago de las cuotas y el lugar señalado para el otorgamiento de la traslación de dominio.

K) El tipo de interés moratorio por las cuotas impagas, que no podrá exceder en más de un tercio al del descuento convencional o legal (artículo 36).

L) A cargo de que parte estará el pago de los impuestos que graven directamente el bien, el de las obras sanitarias, de higiene, vialidad o de ornato que impongan las autoridades nacionales o municipales y el de los arrimos cuyo pago sea obligatorio después de firmada la promesa de enajenación.



M) La referencia precisa al origen inmediato del bien o sea el modo o título adquisitivo del enajenante.

N) El funcionario o escribano que intervenga, dejará constancia de que las partes conocen las disposiciones de esta ley.

Artículo 5. Se declaran nulas, por contrarias al orden público, en los contratos que se otorguen después de promulgada la presente ley, las siguientes cláusulas (artículo 11 del Código Civil):

A) La renuncia anticipada a los beneficios y plazos que acuerda esta ley.

B) La que prohíba o imponga determinado destino al bien prometido en enajenación.

C) La que prohíba transferir el compromiso sin consentimiento previo del enajenante.

D) La que estipule un plazo mayor de treinta años para la cancelación de la prestación.

E) La que descargue en el adquirente el pago de arrimos o cercos, pavimentos u otros gravámenes preexistentes al contrato.

F) La que descargue total o parcialmente sobre el adquirente, gastos o comisión de corretaje o remate.

G) La prórroga anticipada de la competencia de los Jueces de Paz.



H) La aceptación anticipada del título de propiedad del bien prometido en venta, siendo nula la estipulación en contrario.

Capítulo 2

Del Registro y sus efectos

Artículo 6º. Créase una Sección en el Registro de Embargos e Interdicciones que se denominará "Registro Único de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos", destinado a la inscripción de las promesas de enajenación de inmuebles a plazos o transmisión de esas promesas a cualquier título o modo y anotación de las cancelaciones o modificaciones de los contratos inscriptos.

Artículo 7º. La inscripción contendrá necesariamente: nombre, apellidos, nacionalidad, estado y domicilio de las partes. Ubicación del bien, padrón, linderos y superficie. Prestación y forma de pago. Si del instrumento de promesa resultare que el bien tiene gravamen, los datos relativos. La constancia del archivo ordinal del triplicado. Fecha y hora de la inscripción y firma del registrador.

Los artículos 8 a 11 hacen referencia a las sumas a cobrar por concepto de inscripción y expedición de certificado hoy regulado por el artículo 368 de la Ley 16.736



Artículo 12°. La nota de la inscripción se pondrá en cada original o en la copia del instrumento público que corresponda al adquirente.

Los derechos de inscripción y sellado, serán satisfechos por el enajenante.

Artículo 13°. No podrá inscribirse en el Registro el instrumento que no hubiere sido autorizado, de acuerdo con el artículo 3° o al que le falte alguna de las enunciaciones requeridas por el artículo 4°.

Artículo 14°. Las inscripciones o anotaciones se harán dentro de las veinticuatro horas de presentado el instrumento al Registro.

Artículo 15°. La promesa de enajenación de inmuebles a plazos, desde la inscripción en el Registro, confiere al adquirente, derecho real respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior, y, cuando se haya pagado o se pague toda la prestación y se hayan cumplido las obligaciones estipuladas, le acuerda acción para exigir la transferencia y entrega del bien que constituye el objeto de la prestación.

La fecha será la de la inscripción.

La existencia de embargos posteriores en fecha al nacimiento del derecho real a que se refiere este artículo, no obstará a la enajenación definitiva del inmueble de que



se trata, debiendo el escribano autorizante hacer expresa mención de esta circunstancia o de la renuncia del adquirente a la obtención del certificado del Registro General de Inhibiciones en la propia escritura o mediante certificación al pie de la copia correspondiente.

Artículo 16°. También podrá el promitente adquirente exigir la traslación del dominio a que se refiere el artículo anterior cuando haya pagado como mínimo el 50% del precio o verificado construcciones o mejoras que, estimadas a los efectos del Impuesto Inmobiliario o por la Dirección de Avaluaciones cuando no estén sujetas a impuestos, representan un valor equivalente al 40%, pero en ambos casos deberá garantizar, en el mismo acto jurídico, el saldo con primera hipoteca contra el mismo bien, reproduciendo en la escritura respectiva las estipulaciones y enunciaciones pertinentes del contrato originario de promesa.

Artículo 17°. En la enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación se entenderá implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa.

Los créditos hipotecarios constituidos con posterioridad a la inscripción, vigente la promesa, acuerdan prioridad en los saldos impagos del precio en el momento en que se notifique al adquirente de la acción deducida.



Artículo 18°. Las promesas no inscriptas que consten por instrumento público o privado, sólo producirán acción personal y se regirán por los principios de derecho común (artículo 1664, última parte del inciso 1° del Código Civil).

Artículo 19°. Otorgada la traslación de dominio, se cancelará la inscripción.

Artículo 20°. El producto de los derechos que perciba el Registro, se verterá a Rentas Generales.

Capítulo 3

De la resolución y cancelación

Artículo 21°. Podrá acordarse el pacto comisorio pero el plazo, computado desde el otorgamiento del contrato, no excederá de la cuarta parte del señalado para el pago del total de la prestación y caducará, automáticamente, cuando haya vencido el 25% del precio estipulado (artículo 1737 del Código Civil).

Artículo 22°. Cuando se hubiere acordado el pacto comisorio y proceda aplicarlo, de acuerdo con el artículo precedente, el enajenante podrá, previa interpelación judicial o por acta notarial, que sólo podrá practicarse después de los veinte días inmediatos a la mora (artículo 40 de esta ley y 1336 del Código Civil), en el domicilio indicado en el



contrato solicitar por escrito a la Dirección del Registro la cancelación de la inscripción.

El registrador retendrá la solicitud por el término de cinco días a los efectos señalados por el artículo 1740 del Código Civil.

Vencido ese plazo perentorio, si el adquirente no concurriera al Registro a presentar el recibo de consignación en la Dirección de Crédito Público de las cuotas vencidas y el interés convencional o legal, o no dedujere oposición, el registrador cancelará de oficio la inscripción, sin perjuicio de que el enajenante pueda seguir, por el saldo de la pena, la acción judicial pertinente.

La Oficina no percibirá derechos por las diligencias que efectúe y actuará en papel simple.

Las costas y gastos de la primera interpelación, serán de cargo del enajenante. Si reincidiere, las pagará el adquirente.

Artículo 23°. En el caso del artículo anterior, el promisorio enajenante podrá preferir la vía administrativa o la judicial para la resolución e indemnización que corresponda.

Artículo 24°. Si no se hubiera establecido el pacto comisorio o hubiera perdido eficacia de acuerdo con el



artículo 21, el enajenante sólo conservará acción para hacer efectivo, judicialmente, el cumplimiento del contrato o pedir la resolución con las sanciones que procedan (artículo 688 del Código Civil).

El procedimiento, en este caso y en el previsto en el inciso 3° del artículo 22, será sumario, con arreglo a los artículos 1177 al 1183 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 25°. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se podrá, por vía de reconvencción, reclamar las mejoras útiles y necesarias, verificadas por el adquirente durante la vigencia del contrato. A falta de estipulación, las mejoras (art. 4°, Inc. G) se estimarán por peritos. El peritaje será de cargo del moroso. La sentencia decidirá conjuntamente sobre el valor y dominio de las mejoras. Si el enajenante no prefiere adquirirlas por el valor de tasación, se venderán en subasta el bien y las mejoras.

Artículo 26°. El juicio se seguirá ante el Juez que corresponda, de acuerdo con el domicilio fijado en el compromiso que se tendrá por real a todos los efectos.

Artículo 27°. Las omisiones o reticencias del enajenante en declarar su situación y la del bien, de acuerdo con el inciso I) del artículo 4°, darán derecho a pedir la resolución e indemnización estipulada, sin perjuicio de la



acción penal que corresponda (Artículo 382 del Código Penal).

Artículo 28°. En el caso de resolución del contrato por culpa del promisorio adquirente para la desocupación o entrega del bien se aplicará lo dispuesto en el artículo 17 de la ley de 16 de diciembre de 1927.

Si la resolución es por culpa del enajenante, se acordarán los plazos máximos señalados en la citada ley.

Artículo 29°. Los efectos de la inscripción caducarán, de pleno derecho a los treinta y cinco años de verificada, salvo que las partes soliciten la reinscripción, a cuyo efecto se declara aplicable lo dispuesto en los artículos 1° al 4° de la ley de 24 de noviembre de 1905.

(El artículo 29 fue sustituido por el artículo 1° de la ley 16.323 del 3 de noviembre de 1992. Ver además [Ley 17229 de 7/1/2000](#))

Artículo 1°. Sustituyese el artículo 29 de la ley 8.733 por el siguiente: "Artículo 29. Los efectos de la inscripción caducarán de pleno derecho, a los treinta y cinco años de verificada, salvo que la parte promitente compradora o sus sucesores a cualquier título, solicite la reinscripción, antes o después de operada la caducidad, a cuyo efecto se declarará aplicable lo dispuesto en los artículos 1 y 2 de la ley 3.003 de 24 de noviembre de 1905.



Artículo 2°. A los efectos de la reinscripción, el solicitante deberá exhibir un ejemplar de la promesa cuya inscripción haya caducado, acompañado de testimonio por exhibición, autenticada notarialmente.

Artículo 3°. Lo previsto en el artículo 29 de la ley 8.733, con la redacción dada por el artículo 1° de la presente ley, se aplicará a las inscripciones cuya caducidad se hubiera operado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley. (Diario Oficial 192-93).