

Beneficios que acuerda la Ley 8.733 a los promitentes adquirentes

LIMITACION A LA CLAUSULA PENAL, AL
INTERES MORATORIO Y DESCUENTO
POR PAGO ANTICIPADO

Fsc. Jorge Machado

lunes, 18 de agosto de 2014

www.estudionotarialmachado.com



- ⦿ 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.



PROMESA DE ENAJENACION CLASIFICACION

**1º GRADO
LEGISLADOR
IMPONE**
(Sanción Nulidad) –Art. 11
(Art. 1286 C .C.)

PROHIBE

a) Renuncia anticipada a los beneficios y plazos b) Destino, c) Transferencia, d) Plazo, e) Arrimo, f) Comisiones, g) Prorroga

(1)

Máximo interés moratorio
Art. 4 Inc. K

(1) Período mínimo después de la mora a los efectos de la rescisión (Arts. 40 y 22)

(Art. 35)

(4)

Plazo para la inscripción
(Art. 48)

CONTRATANTES

ACATAN

(2)

La transferencia dominial y anticipada (Arts.15 y 16)

(7)

Limitación de la pena
(Art. 47)

(6)

Examen de títulos y certificados (Art. 33 y 41)

((3)

Plazo para desalojo
(Art. 28)

(3)
Mínimun de Descuento
(Arts. 4F y. 36)

5)

Pérdida de la cosa
Riesgos (Art. 38)

(2) Interpelación (s20 días)
Espera (5 días)
(Art. 22)

(4)

Escrituración de oficio
(Art.31)

**2º GRADO
LEGISLADOR
MODIFICAN**

Presume
Elementos naturales

a) La facultad implícita de conceder a terceros
(Art. 44)

CONTRATANTES
ACEPTAN,

b) La estimación judicial caso de no existir pacto sobre mejoras
(Art.25 y 4 G)

O RECHAZAN

**3º GRADO
LEGISLADOR**
Autoriza o tolera
Accidentes

a) Pacto comisorio (Art. 21)
b) Opción en el procedimiento (Administrativo o judicial) (Art. 23)
c) Estipulación sobre mejoras –Compensación automática (Art. 49)

CONTRATANTES
ACEPTAN O CREAN

PROMESA DE ENAJENACION CLASIFICACION

PROHIBE

a) Renuncia anticipada a los beneficios

(1)

Máximo interés moratorio
Art. 4 Inc. K

(2)

La transferencia dominial
y anticipada (Arts. 15/16)

(6)

(3)

Mínimun de Descuento
(Arts 4F y. 36)

(4)

Escrituración de oficio
(Art.31)

(7)

Limitación de la pena
(Art. 47)

(5)

Pérdida de la cosa
Riesgos (Art. 38)

Examen de títulos y
certificados (Art. 33 y 41)



PROMESA DE ENAJENACION CLASIFICACION

PROHIBE

a) Renuncia anticipada a los beneficios

- (1) **Máximo interés moratorio**
Art. 4 Inc. K
- (2) **La transferencia dominial y anticipada** (Arts. 15/16)
- (3) **Mínimum de Descuento**
(Arts 4F y. 36)
- (4) **Escrituración de oficio**
(Art.31)
www.estudionotarialmachado.com
- (5) **Pérdida de la cosa Riesgos** (Art. 38)
- (6) **Examen de títulos y certificados** (Art. 33 y 41)
- (7) **Limitación de la pena** (Art. 47)



MAXIMO INTERES MORATORIO

- Artículo 4º. El instrumento deberá contener esencialmente:
- K) El tipo de interés moratorio por las cuotas impagas, que no podrá
exceder del 10% del interés moratorio



LIMITACION DE LA PENA

- Artículo 47°. La sanción punitiva máxima contra el adquirente se reglará hasta que sea exigible la cuarta parte de la prestación, por la pérdida de la cantidad inicial y la totalidad de cuotas vencidas. En los demás casos comprenderá, además de la pena establecida en el inciso precedente, el 50% de las amortizaciones comprendidas en las cuotas vencidas subsiguientes (artículo 1366 del Código Civil).

A los efectos de la liquidación, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 36.



MINIMO DE DESCUENTO

- Artículo 4º. El instrumento deberá contener esencialmente:

.....

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.

- Artículo 36º. El adquirente podrá, en cualquier momento, dentro del plazo acordado en el contrato exigir que se otorgue la traslación del dominio, pagando el saldo deudor en la enajenación con el descuento racional compuesto al tipo de interés legal, o sea al 6% anual o medio por ciento mensual sobre los servicios impagos no vencidos y liquidados, teniendo en cuenta el respectivo vencimiento de las cuotas, si el descuento establecido en el contrato no fuere mayor.

El mismo descuento se aplicará por los anticipos extraordinarios que excedan de dos cuotas.



¿CUAL ES LA RAZON DEL ARTICULO 36?

● INTERES COMPENSATORIO

- ❖ La discusión parlamentaria contiene escasas referencias
- ❖ Parece no estar regulado en la ley 8.733
- ❖ La no regulación en forma expresa del interés compensatorio sorprende; ya que no se duda con respecto a que la ley tiene como finalidad principal proteger al promitente adquirente.

La labor será descubrir la razón de esta ausencia.



REFERENCIAS A LA DISCUSION PARLAMENTARIA

- 1) Haciendo uso de la palabra con referencia al artículo 5 literal D el Diputado Frugoni expresa:
" – Pero, para conseguir eso, no creo que el mejor camino sea impedir que los plazos pasen de treinta o cuarenta años. Para conseguir eso habría que legislar sobre la relación que debe existir siempre entre el precio que se impone al comprador y el valor real de la propiedad.

... en sus términos,

... para la usura,

... notario a

”

.....



REFERENCIAS A LA DISCUSION PARLAMENTARIA

2) Con referencia al artículo 36 el miembro informante Escribano Carámbula expresa:

"..... Quebranta esta disposición la regla de derecho común según la cual los plazos son estipulados en los contratos en beneficio de ambas partes; (*) pero, la excepción se justifica siguiendo el principio de protección social que ha sido la directiva de toda la labor realizada en el proyecto. Conviene decir, al pasar, que la tabla se referirá al descuento y a las amortizaciones, es decir, **a la discriminación de la alícuota amortizable del precio de la parte que corresponde al interés del capital invertido al tipo legal.** Esa tabla será de gran importancia no sólo para este artículo, sino a efecto de fijar la máxima penalidad, que se establece en el artículo 47."

(*) Artículo 1436 del C.C.



PARA COMPLETAR LA INDAGACION OBSERVEMOS EL ARTICULO 47

- Artículo 47°. La sanción punitiva máxima contra el adquirente se reglará hasta que sea exigible la cuarta parte de la prestación, por la pérdida de la cantidad inicial y la totalidad de cuotas vencidas. En los demás casos comprenderá, además de la pena establecida en el inciso precedente,

mortizaciones

vencidas

(Código Civil).

á en



○ La razón del artículo 36 es discriminar en cada cuota, capital e interés a efectos de establecer en sede de promesas un principio opuesto al general (Art. 1436 C.C), en cuanto a que el plazo del contrato se establece en beneficio exclusivo del promitente adquirente.

Si anticipa el pago, se le descuentan los intereses por el tiempo no transcurrido



LA LEY 8.733 PRESUME

Recogiendo lo que era de estilo en la práctica negocial de la época

- 1) Que cada una de las cuotas contiene amortización e interés.
- 2) Que el interés integrado en la cuota es compuesto, esto es, que existe anatocismo.
- 3) Desde el punto de vista contable se consideran las cuotas de forma tal que sea posible la capitalización de intereses antes referida y dado que el valor nominal de las mismas siempre es igual : el componente interés decrecerá gradualmente en estas durante el proceso de amortización y por el contrario el componente amortización aumentará progresivamente.
- 4) El interés compensatorio ya esta calculado hasta la fecha de exigibilidad de cada cuota. ¿Cabe preguntarse si es posible aplicar el Artículo 2212 del C.C.?



DECRETO REGLAMENTARIO DE LA LEY 8.733 DE SETIEMBRE 9 de 1931

Tabla N° 1^a

- Descuento racional compuesto al 6% anual para el pago anticipado de una cuota de cien pesos correspondiente a una venta concertada en el período comprendido entre 1 y 30 años, exigible por anualidades.



Años que faltan para el vencimiento de la cuota	Descuento (interés)	Valor Actual (capital)	Valor nominal (cuota)
1	5,66038	94,33962	100
2	11,00036	88,99964	100
3	16,03807	83,96193	100
4	20,79063	79,20937	100
5	25,27418	74,72582	100
6	29,50395	70,49605	100
7	33,49429	66,50571	100
8	37,25876	62,74124	100
.....
23	73,82027	26,17973	100
24	75,30215	24,69785	100
25	76,70014	23,29936	100
26	78,01900	21,98100	100
27	79,26320	20,73680	100
28	80,43699	19,56301	100
29	81,54433	18,45567	100
30	82,58899	17,41101	100





Estudio Notarial Machado

Jorge Julio Machado Giachero

Escribano Público

ANTICIPOS PRECISION VERSION GAMMA

jm@estudionotariamachado.com

www.estudionotariamachado.com

				CAPITAL						TEA			TED	INTERES TOTAL	FECHA DEL CONTRATO		
				85.000,00						5,25%			0,0140%	14.255,58	27/07/2011		
				PARA DISCONTAR	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO						SUMA A PAGAR PARA CANCELAR EL TOTAL DEL SALDO A LA FECHA		
CUOTA	DIAS	TIP	FECHA DE LOS PAGOS							CUOTA TOTAL PERIODO	INT. PERIODO	SALDO					
1	741	10,55%	06/08/2013								9.304,99	94.304,99			94.304,99		
2	365	5,25%	06/08/2014		99.255,58					99.255,58	4.950,99				99.255,58		
3	-41857	-99,72%			0,00												
4	0	0,00%			0,00												
5	0	0,00%			0,00												
6	0	0,00%			0,00												
7	0	0,00%			0,00												
8	0	0,00%			0,00												
9	0	0,00%			0,00												





Estudio Notarial Machado

Jorge Julio Machado Giachero

Escribano Público

escribanojorgemachado@yahoo.es

Ricardo D. Yelpe

Contador Público

rdyelpe@adinet.com.uy

**PAGO
ANTICIPADO
VERSION III**

MES	CAPITAL	PAGO MENSUAL	PAGO BIMESTRAL	TEA	PAGO SEMESTRAL	TEM	INTERES TOTAL	CUOTA TOTAL PERODO	INT. MES	SALDO	SUMA A PAGAR PARA CANCELAREL TOTAL DEL SALDO A LA FECHA
	10.000,00			12,68%		0,9998%	549,89				
1		1.100,00						1.100,00	99,98	8.999,38	10.099,98
2		1.090,00						1.090,00	89,98	7.999,36	9.089,96
3		1.080,00						1.080,00	79,98	6.999,34	8.079,94
4		1.070,00						1.070,00	69,99	5.999,33	7.069,93
5		1.060,00						1.060,00	59,99	4.999,32	6.059,92
6		1.050,00						1.050,00	49,99	3.999,31	5.049,91
7		1.040,00						1.040,00	39,99	2.999,30	4.039,90
8		1.030,00						1.030,00	29,99	1.999,39	3.029,89
9		1.020,00						1.020,00	20,00	999,39	2.019,89
10		1.009,89						1.009,89	10,00	-0,00	1.009,89
11										-0,00	-0,00
12										-0,00	-0,00
13										-0,00	-0,00
14										-0,00	-0,00
15										-0,00	-0,00
16										-0,00	-0,00
17										-0,00	-0,00
18										-0,00	-0,00
19										-0,00	-0,00
20										-0,00	-0,00
21										-0,00	-0,00

INSTRUCTIVO CALCULO





ESCRIBANO PUBLICO

jm@estudionotarialmachado.com

HALLAR CAPITAL INICIAL

VERSION GAMMA

www.estudionotarialmachado.com

TASA EFECTIVA ANUAL PRESUNTA	6,00%
INDICAR PERIODO (ejemp. Semestre poner 6)	6
CANTIDAD DE CUOTAS	12
MONTO DE CADA UNA DE LAS CUOTAS	1000,00
	CALCULAR
TASA EFECTIVA MENSUAL	0,49%
TASA EFECTIVA PERIODO (el seleccionado)	2,96%
EL CAPITAL INICIAL ES DE	9980,02
EL TOTAL FINANCIADO ES DE	12000,00
EL INTERES COMPENSATORIO ACORDADO ES	2019,98

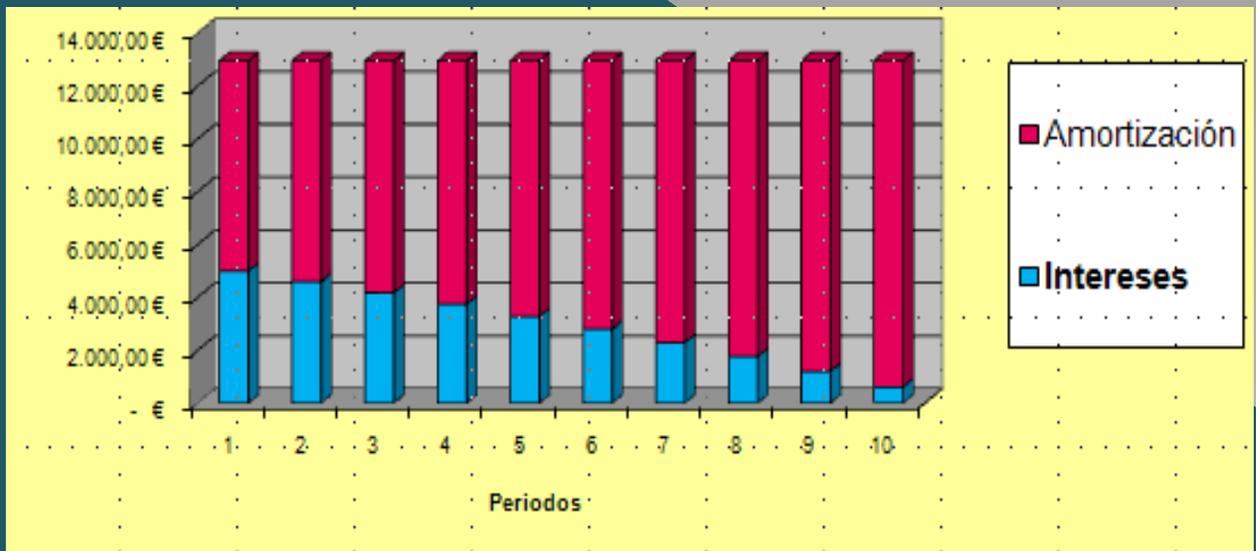
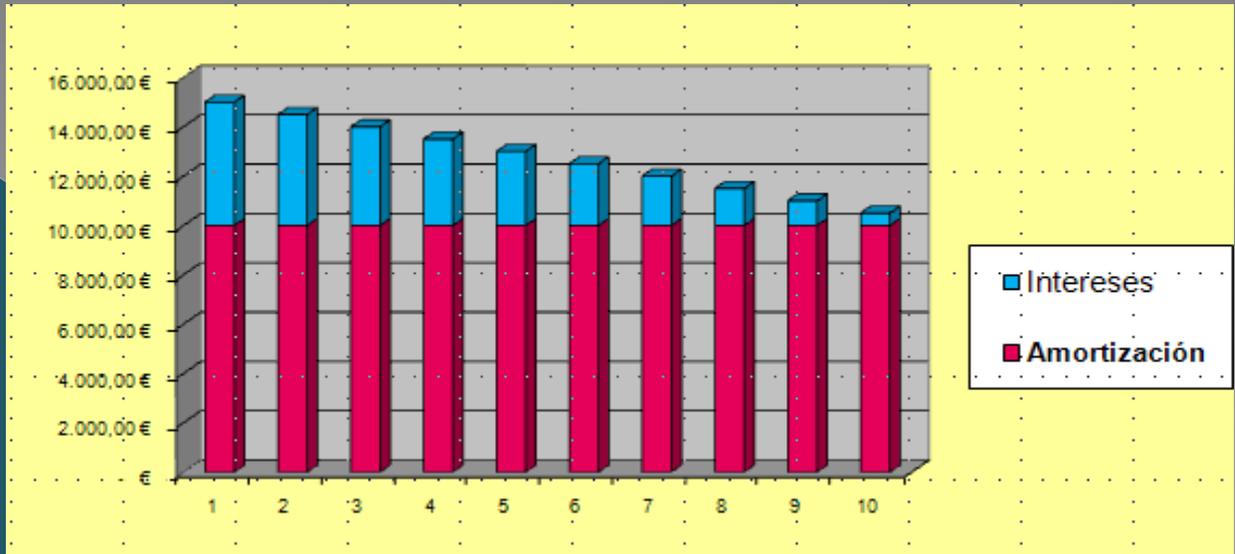


RESUMEN

- La Ley de Promesas parte del supuesto de que cada cuota contiene capital más intereses. Siendo dicho interés compuesto y de diferente cuantía en cada una de las cuotas.

Siendo en consecuencia variables en cada cuota los componentes interés y capital.





PROBLEMA A RESOLVER

- Actualmente en las promesas se estipula normalmente un interés sobre saldo, cuya tasa y fórmula de cálculo surgen del contrato en forma expresa.
- A partir de la ley 18212 se regresa al interés compuesto, pero con expresa mención y determinación del mismo.

¿Cómo aplicar la ley a esta situación que es diversa a la que el legislador tuvo presente?



LIQUIDACION EN CASO DE PAGO ANTICIPADO

- Encontrándonos ante una situación no prevista en forma expresa, se deberá resolver atendiendo a la finalidad perseguida por el legislador, claramente manifestada en la propia ley y en la historia de su sanción. Fue intención del legislador que el plazo beneficiara exclusivamente al promitente adquirente, permitiéndole pagar anticipadamente, sin tener que abonar los intereses no generados por no haber transcurrido el tiempo.

Se cobrará el capital con los intereses generados hasta la fecha del pago.



INTERES MORATORIO MAXIMO

● INTERES MORATORIO MAXIMO

Artículo 4º. El instrumento deberá contener esencialmente:

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).

Estando discriminado el interés compensatorio:

¿Se debe partir para calcular el interés moratorio máximo de la tasa de descuento o de la tasa de interés compensatorio?



INTERES MORATORIO MAXIMO

- A los efectos del cálculo del interés moratorio máximo el legislador parte de la tasa de descuento porque la presume igual al interés compensatorio.

Surgiendo en forma expresa del contrato el interés compensatorio, no tiene sentido acudir a la tasa de descuento. De hacerse se podría frustrar incluso la finalidad perseguida por el legislador.



- El interés moratorio máximo se calculará sumando al interés compensatorio un tercio de éste.

Por ejemplo: si el interés compensatorio es del 15% el interés moratorio podrá establecerse hasta en un 20%.

Debe concluirse que cuando comienza a correr el interés moratorio ha de cesar el compensatorio: a) ésta es la situación que previó el legislador del 31al fijar el máximo.

b) Hoy la 18.212 prohíbe expresamente el cúmulo.

Recuérdese que al estar incluido en la cuota estaba calculado hasta el día de la exigibilidad de la misma. Si se acumula, superará el tope legal.

Sin duda es posible capitalizar el interés compensatorio generado hasta la exigibilidad, aplicando sobre la suma resultante el interés moratorio, por ser la forma prevista en la ley; pero por la 18212 no podrán correr simultáneamente.



CLAUSULA DE DESCUENTO

- A efectos de evitar que se interprete en un sentido diverso al antes expuesto, se recomienda establecer cláusula de descuento; proponiéndose la siguiente redacción:

SEPTIMO- (Cláusula de descuento) Dado que el interés compensatorio pactado en el presente contrato está discriminado, se estipula a los efectos de los artículos 4 literal F y 36 de la Ley 8.733, que en caso de que el promitente comprador realizará anticipos extraordinarios del saldo de precio que excedan de dos cuotas o cancelara todo el mismo en forma anticipada, sólo deberá abonar los intereses devengados hasta la fecha del pago por la suma que anticipa.



● LIMITACION DE LA PENA

La solución surge claramente del artículo 47, por tanto, no constituye en realidad una situación problemática.



- La pena máxima se determinará:
 - 1) Si el incumplimiento se produce en el período comprendido entre el contrato y la exigibilidad del primer cuarto de la prestación total, será igual a la totalidad de las cuotas vencidas y los intereses generados hasta la exigibilidad de aquella cuota cuyo no pago dio lugar al incumplimiento.
 - 2) Si el incumplimiento se produce después, se sumará a la suma antes referida el 50% de las restantes cuotas de capital que fueren exigibles a la fecha del incumplimiento (sólo capital, sin intereses).



Promesa

Precio \$ 8.000

Pagadero en 8 cuotas mensuales de \$ 1000 C/U venciendo la primera a los 30 días del contrato

Interés 1% mensual calculado sobre los sucesivos saldos deudores y pagadero conjuntamente con cada cuota de capital

Eventual incumplimiento	Pena máxima
Abril	\$ 1.080
Mayo	\$ 2.150
Junio	\$ 2.650
Julio	\$ 3.150
Agosto	\$ 3.650
Setiembre	\$ 4.150
Octubre	\$ 4.650
Noviembre	\$ 5.150

	Fecha contrato	Saldo 8000	Saldo 7000	Saldo 6000	Saldo 5000	Saldo 4000	Saldo 3000	Saldo 2000	Saldo 1000
Cuota capital		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Interés		+ 80	+ 70	+ 60	+ 50	+ 40	+ 30	+ 20	+ 10
Cuota		<u>1080</u>	<u>1070</u>	<u>1060</u>	<u>1050</u>	<u>1040</u>	<u>1030</u>	<u>1020</u>	<u>1010</u>
MES	MAZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SET.	OCT.	NOV.



ARTICULO 47 DE LA LEY 8.733 VERSUS ARTICULO 1370 DEL CODIGO CIVIL

- Mientras que el artículo 47 de la ley 8.733 posibilita el aumento de la pena en la medida en que se vaya integrando mayor parte del precio, el artículo 1370 del Código Civil proclama la disminución de esta en igual hipótesis.

Si se establece la pena máxima establecida por el artículo 47 de la ley de promesas y luego se reduce por aplicación del artículo 1370 del Código Civil, la pena seguramente resultará irrisoria: no desempeñando su función de asegurar el cumplimiento, su función punitiva.

No surge de la historia de la sanción que el legislador lo haya tomado en cuenta, de haberlo hecho seguramente hubiere regulado a efectos de evitar tal consecuencia.

En tal estado de cosas, es recomendable pactar en el contrato, en contrario de lo establecido en el artículo 1370 del Código Civil.

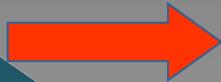


CUMULO → PENA MAS DAÑOS Y PERJUICIOS

- Artículo 4º. El instrumento deberá contener esencialmente:.....
H) La cláusula penal o estimación de los perjuicios, para el caso de incumplimiento.-
- Artículo 46º. En la estipulación de la sanción (artículo 4º, inciso H) las partes podrán acordar que lo pagado se compensará automáticamente con la pena o los perjuicios hasta la suma concurrente, no pudiendo ultrapasar el máximo establecido en el artículo siguiente.



CUMULO



PENAS MAS DAÑOS Y
PERJUICIOS

- Es obvio que el legislador del 31 no distinguió entre la naturaleza jurídica de la pena y la de los daños y perjuicios: la primera punitiva y la segunda resarcitoria. Por el contrario las asimilo, y como puede observarse en el artículo 46 de la ley las sometió al límite previsto por el artículo 47 de la ley. Si bien es posible pactar el cúmulo, se debe tener presente que **la suma de ambos rubros no puede ultrapasar el límite previsto por el Art. 47.**



CUMULO → PENA MAS DAÑOS Y PERJUICIOS

- Por tanto, resulta inconveniente en razón de que con respecto a los daños y perjuicios –a diferencia de lo que ocurre con la pena- hay que probar que efectivamente hubo daño y salvo en caso de haberse estipulado liquidación anticipada (1347 C.C.), habrá que probar también la cuantía.
- Si se establece con respecto al promitente vendedor rige el Código Civil y por tanto es posible (Art. 1367/1)



CUMULO → PENA MAS EJECUCION FORZADA O CUMPLIMIENTO TARDIO

- Debe distinguirse la situación en la ley del promitente vendedor de la del promitente comprador.
- Respecto al promitente vendedor si es posible (Art. 1367/2 C.C). La ley no plantea excepción al respecto al régimen del Código Civil.



CUMULO



PENA MAS EJECUCION FORZADA O CUMPLIMIENTO TARDIO

- Respecto al promitente adquirente no es válido.
- La referencia que emerge del artículo 47 de la ley de promesas es al artículo 1366 del Código Civil; no refiere al artículo 1367 inciso 2, disposición que habilita el cúmulo.
- Asimismo el artículo 22 (resolución administrativa) permite el cumplimiento tardío, exigiendo además de las cuotas impagas únicamente el interés moratorio. De haber entendido que era posible este cúmulo, habría agregado: "y de la pena en caso de haberse pactado".



CUMULO → PENA MAS EJECUCION FORZADA O CUMPLIMIENTO TARDIO

- Además, si se tiene en cuenta que para la ejecución forzada no se requiere la mora calificada (artículo 40 y 22 de la ley); la imposición de la pena colocaría seguramente al promitente adquirente en situación de no poder cumplir: frustrándose en consecuencia la finalidad que sin duda persiguió el legislador del 31.



POSIBILIDAD DE APLICACIÓN PARCIAL DE REGIMEN DE LA LEY 8.733

- Algunos colegas al establecer el pacto de inscripción, culminan la cláusula expresando que es a los solos efectos de los artículos 15 y 31 de la ley 8.733 y en todo lo que no se oponga a lo establecido en el contrato.
- Dichas limitaciones a la aplicación del régimen de la ley deben tenerse por no puestas.



POSIBILIDAD DE APLICACIÓN PARCIAL DE REGIMEN DE LA LEY 8.733

- El artículo 521 de la ley 13.892 establece que:
“..., quedan sujetas a todas las normas de dicha ley ...”
- “...II) También a criterio de la Sala, el contrato del 31 de agosto de 1995 (--) quedaba sometido a la regulación general de la ley 8733 y no, como sostiene la accionante, sólo a los efectos de la inscripción y consiguiente constitución del derecho real de garantía ...”
(Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 3º turno)



Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4º turno

Sentencia N° 68 del 12 de abril de 2000

- Cuando el incumplimiento se califica como total, la repriminación debe operar en caso de resolución contractual y excluye la regla del art. 1370 C. Civil

La multa a abonar por la demandada no podrá exceder el tope máximo calculado conforme a la base establecida en los art. 47 y 36 de la Ley 8.733. La previsión del art. 47 de la Ley 8.733 constituye un beneficio irrenunciable derivado de una norma de orden público.



Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4º turno

Sentencia N° 68 del 12 de abril de 2000

- “... No obstante, se estima que no existe incongruencia, pues a los efectos del compromiso de autos es indudable la aplicación de la sanción punitiva máxima prevista por la ley 8.733, que es de orden público y cuyo art. 5 declara nulas por contrarias al orden público las cláusulas de renuncia anticipada a sus beneficios (de la Sala sent. N° 40/95).

Como ha expresado el similar de 1er. Turno: `La multa a abonar por la demandada no podrá exceder el tope máximo que se calculará conforme a la base establecida en los artículos 47 y 36 de la ley 8.733, desde que la previsión del art. 47 citado constituye beneficio irrenunciable derivado de norma de orden público (art. 5 ley 8.733) habida cuenta que la promesa de compraventa de autos ha sido inscripta y que, además, se pactó expresamente someterse a su estatuto` (A.D.C.U. T. XXVI c. 586).

Como señala Gamarra la norma se dictó para beneficiar al adquirente, teniendo en cuenta que era de estilo una cláusula que imponía la pérdida de todo lo pagado (ob. Cit. Pág. 156), la que puede aplicarse aún de oficio (Cuaderno de derecho jurisdiccional N° 4 pág. 99-100) ...”



Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4º turno Sentencia N° 68 del 12 de abril de 2000

● “ ... En el caso es de verse que se trata de un supuesto de resolución contractual posterior a la exigibilidad de la cuarta parte del precio en tanto éste se estipuló en U\$S 55.900.- (cláusula 3º a fs. 2v.) y no resulta controvertido que se pagaron U\$S 30.987.- (fs. 42-43, 47), por lo que procede la revocatoria en cuanto dispone el prorrateo del art. 1370 C. Civil y en su lugar, condenar al pago de la cláusula penal debida en los límites máximos del art. 47 de la ley 8.733, lo que se liquidará en la vía de los artículos 378 y conc. C.G.P. ... ”



S.C.J. ; N° 262/98; Fecha 11/XII/98

CASACION

- Resumen
- “El punto jurídico de interés refiere a que la Corporación señala que si bien las partes manifestaron conocer las disposiciones de la ley 8.733 y acordaron regir el contrato por las mismas, en definitiva la promesa no fue inscripta y esa falta de inscripción determina la inaplicabilidad en bloque del estatuto especial y el imperio del Código Civil. Cf. Doct.: Gamarra (Trat. ... T. IV p. 73-76). Agrega la Suprema Corte que no procede la alegación de que se violó tal o cual artículo de la mencionada ley especial. Cf. Jurisp.: SCJ (N° 95/96)
- VER ART 18 LP



CASO DE PROMESA DE CESION

Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil
de 3º Turno

- Por error se consideran aplicables las normas de la Ley 8.733, si bien la base del caso es determinar si existe título ejecutivo.
- Considerando:
" ... Con la parte demandada, debe entenderse que la relación jurídica que sujeta a las partes debe considerarse a la luz de las normas que rigen el contrato celebrado; que lo es esencialmente la Ley 8.733. Por lo que, a los efectos de la configuración de la mora, deber estarse a las normas que a ella refieren en la mencionada Ley, es decir, los arts. 22 y 40. al respecto debe admitirse que en autos el actor cumplió con la doble interpelación referida en el art. 22. ... "



UN CASO INSOLITO

- Artículo 42º. Cuando se comprometan en enajenación, en remate o privadamente, y se expidan simples boletos provisorios, el adquirente podrá excepcionarse de pagar los cuotas mientras no se otorgue el compromiso en las condiciones establecidas en esta ley.

