



UNICO EJEMPLAR

REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

CAMARA DE SENADORES

SECRETARIA

Carpeta Nº 764 de 1992

Repartido Nº 353

Marzo de 1992



- Proyecto de ley con exposición de motivos del señor Senador Enrique Cadenas Boix.
- Informe de la Comisión de Constitución y Legislación.
- Texto de las Disposiciones Citadas.



PROYECTO DE LEY

Artículo 1º: Declárase por vía interpretativa que para las enajenaciones previstas en los artículos 663 numeral 8 y 664 numerales 3, 4 y 5 de la Ley 16.170 de fecha 28 de diciembre de 1990, se prescindirá de los certificados expedidos por el Banco de Previsión Social a que se refieren dichas normas, cuando las enajenaciones se lleven a cabo por expropiación, por cumplimiento de la Ley 8.733 de fecha 17 de junio de 1931 (y concordantes) o por ejecución forzada judicial. En tales casos no serán de aplicación los artículos 667 y 668 de la referida Ley.

Artículo 2º: Comuníquese, publíquese, etc.

ENRIQUE CADENAS BOIX





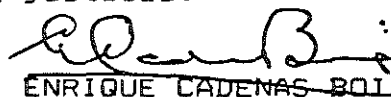
EXPOSICION DE MOTIVOS

Al aprobarse los artículos 661 a 668 de la Ley 16.170 del 28 de diciembre de 1990, no se tuvo en cuenta, en razón del procedimiento de incluir en las Leyes de Presupuesto y Rendición de Cuentas disposiciones ajenas a dichas materias, que la exigencia de certificados del Banco de Previsión Social para la enajenación de ciertos bienes (inmuebles, muebles, diques, aeronaves, buques, automotores y vehículos de transporte de uso público o de carga) impedía la transferencia de los mismos en los casos en que la actuación del enajenante es forzada, ya sea como consecuencia de una expropiación o por el cumplimiento de una promesa de enajenación inscrita o el mandato judicial en una ejecución.

Al impedirse la inscripción en los Registros Públicos de dichas enajenaciones y decretarse la responsabilidad solidaria por los adeudos de los intervinientes (adquirentes, jueces, actuarios, rematadores, por ejemplo), profesionales (abogados y escribanos) y funcionarios públicos actuantes (registradores, y los actuantes en materia de expropiación) se han producido y se producirán situaciones de profunda injusticia y dificultades insuperables al atribuir indirectamente que los adeudos de previsión social del enajenante forzado deben ser cubiertos por los adquirentes o por terceros ajenos que ninguna intervención ni responsabilidad tienen en la generación de los adeudos. Al mismo tiempo las enajenaciones forzadas no podrán culminar en razón de la atribución de deudas a personas ajenas a las actividades que crearon dichas deudas de previsión social.

Igualmente, las normas citadas de la Ley 16.170 plantean serias dudas en cuanto a que hayan producido la derogación tácita de lo dispuesto en el art. 69 de la Ley 13.296 de fecha 29 de octubre de 1964, en cuanto establece excepciones justificadas para prescindir de los certificados aludidos.

El adjunto Proyecto de Ley tiende a aclarar dichas dudas y a establecer un principio de equidad, buscando al mismo tiempo no paralizar la actividad económica del país ni la correcta administración de justicia.



ENRIQUE CADENAS BOIX

Senador

Por lo expuesto, y frente a la posibilidad de una eventual comprensión diversa, entendemos necesaria una interpretación auténtica de la Ley Nº 16.170 en cuanto a los certificados del B.P.S. y su no exigibilidad cuando se trate de enajenación de bienes en remate, expropiación, etc.

Si prosperara la interpretación de que para poder escriturar un inmueble o un vehículo rematado judicialmente se requiere el certificado del B.P.S. ello estaría dando por tierra con toda la certeza necesaria para las relaciones crediticias.

En los hechos, actualmente, y atento a la responsabilidad solidaria establecida en la Ley Nº 16.170 los funcionarios de los Registros de Traslaciones de Dominio no están inscribiendo las escrituras consecuencias de remates judiciales, o las están inscribiendo pero con carácter provisorio, en los que no se agrega el certificado de estar al día con el B.P.S.

Sería por último el fin de los remates judiciales. Difícilmente se han de encontrar postores en los mismos, capaces de asumir, además del precio ofertado, la responsabilidad de las deudas que mantenía el ejecutado con el B.P.S.

Sala de la Comisión, 26 de marzo de 1992.

ENRIQUE CADENAS BOIX
Miembro Informante

SERGIO ABREU

JOSE KORZENIAK

AMERICO RICARDONI

WALTER SANTORO

Ley Nº 16.170,
de 28 de diciembre de 1990

Artículo 661..- Declárase que no se considera superávit, a los efectos dispuestos por el artículo 302 de la Constitución de la República, los créditos presupuestales destinados a financiar inversiones que hayan sido comprometidos y se ejecuten con posterioridad al cierre del ejercicio, siempre que se incluyan en la Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal establecida por el artículo 214 de la Constitución de la República, correspondiente a dicho ejercicio.

Artículo 662..- El Banco de Previsión Social, emitirá certificados a efectos de acreditar la situación de los contribuyentes, los que se registrarán por los artículos siguientes.

Artículo 663..- A los contribuyentes que se encuentren en situación regular de pago con sus aportaciones mensuales o trimestrales, cuotas de convenio de facilidades de pago y demás obligaciones correspondientes a todos los tributos recaudados o administrados por el Banco de Previsión Social, se les expedirá un certificado que será exigible y habilitará para:

- 1) Realizar cobros a cualquier título, en organismos estatales, con excepción de los correspondientes a salarios, sueldos, dietas, jubilaciones, pensiones y demás asignaciones similares y complementarias.
- 2) Tramitar permisos de importación.
- 3) Percibir beneficios por exportaciones.
- 4) Distribuir utilidades y presentar balances para su autorización.
- 5) Reformar estatutos o contratos sociales.
- 6) Otorgar promesas de enajenación de bienes inmuebles en régimen de propiedad horizontal proyectados o en construcción.

- 7) Ceder cuotas sociales de sociedades de responsabilidad limitada y las correspondientes a los socios comanditarios en las sociedades en comandita.
- 8) Enajenar y gravar vehículos automotores. Exceptúanse las prendas de automotores cuando se efectúen con el objeto de garantizar el pago de su precio o saldo de su precio por la empresa que lo adquiriera.
- 9) Obtener créditos en las instituciones públicas o privadas del sistema financiero nacional.

Artículo 664. - A los contribuyentes que a la fecha del acto que motiva la solicitud, no registren adeudos de especie alguna con el Banco de Previsión Social, se les expedirá un certificado especial, que será exigible y habilitará para:

- 1) Enajenar total o parcialmente o ceder promesas de enajenación de establecimientos comerciales, industriales o agropecuarios, inclusive la enajenación de alguno de sus giros o elementos de producción.
- 2) Enajenar total o parcialmente, ceder promesas de enajenación, disolver, liquidar, clausurar, fusionar, absorber, escindir o transformar empresas unipersonales o sociedades comerciales, industriales o agropecuarias, cualquiera sea la forma jurídica adoptada.
- 3) Enajenar vehículos de transporte de pasajeros de uso públicos tanto colectivo como individual o de transporte de carga.
- 4) Enajenar o gravar bienes inmuebles o ceder promesas de enajenación de dichos bienes con excepción de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto Reglamentario N° 951/75, que se regirán por el numeral 9) del artículo 664 de la presente ley.
- 5) Enajenar o gravar diques flotantes, aeronaves o buques y demás embarcaciones, con excepción de las dedicadas a la actividad deportiva.
- 6) Otorgar contratos de prenda agraria o industrial, con excepción de los referidos a los vehículos incluidos en el numeral 8) del artículo 664 de la presente ley.

Artículo 665. - Los certificados previstos por los artículos 664 y 665 de la presente ley, tendrán una vigencia de ciento ochenta días corridos a partir del día siguiente a su expedición. No obstante, el organismo podrá establecer plazos y condiciones más estrictos para los contribuyentes que tengan deudas pendientes o antecedentes de incumplimiento, así como suspender la vigencia

de los certificados expedidos, toda vez que el contribuyente se atrasare en el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 666.- El certificado especial a que refiere el artículo 665 de la presente ley será expedido a los contribuyentes amparados a regímenes de facilidades de pago o de regularización de adeudos, por resolución fundada del Directorio, siempre que se encuentren al día en el cumplimiento de las cuotas de convenio y demás obligaciones y otorguen aval bancario o garantías reales o personales suficientes, a criterio del organismo.

Artículo 667.- Los Registros Públicos no inscribirán documentación, de la prevista en los artículos 664 y 665 de la presente ley sin dejar constancia del número de certificado presentado y de su fecha de expedición.

Artículo 668.- La realización de los actos previstos en los artículos 664 y 665 de la presente ley sin los certificados correspondientes, hará incurrir en responsabilidad solidaria, respecto de las deudas tributarias del contribuyente omiso, a los intervinientes, profesionales y funcionarios públicos actuantes.

Ley Nº 8.733,
de 17 de junio de 1931

Enajenación de inmuebles a plazos

SE ESTABLECEN CONDICIONES

DECRETAN:

**DE LA PROMESA DE ENAJENACION DE INMUEBLES
A PLAZOS**

CAPITULO I

De la naturaleza y forma del contrato

Artículo 1.º 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.

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

Art. 3.º 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 3.º del decreto-ley de 31 de Diciembre de 1978).

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

Art. 4.º 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 qué 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.

Art. 5.º 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.

CAPITULO II

Del Registro y sus efectos

Artículo 6.º Créase una Sección en el Registro de Embargos e Interdicciones que se denominará "Registro Unico 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.

Art. 7.º 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.

Art. 8.º Cobrará por cada inscripción los derechos, de acuerdo con la siguiente escala:

Quando la prestación exceda de \$ 1.000 a \$ 3.000 inclusive \$ 1.00.

Quando la prestación exceda de \$ 3.000 en adelante, sin limitación, \$ 1.25, más \$ 0.15 por cada \$ 500 del excedente.

Para el cómputo del inciso anterior, las fracciones de menos de \$ 500 inclusive, se tendrán por medio millar y las mayores por millar entero.

Art. 9.º Por las anotaciones marginales de mandato judicial o en virtud de actos o contratos en los que se renuncie, transfiera, modifique o cancele una promesa inscripta, se abonará un derecho uniforme de \$ 0.50.

Si por sucesivas transferencias fuere necesario rebibir el contrato, se abonarán nuevos derechos.

Si el precio fuese inferior a \$ 1.000 la inscripción o anotación marginal se verificará libre de derechos.

Art. 10. En todos los casos de inscripción, se abonará \$ 0.30 para sellado.

Art. 11. Por los certificados que expida el Registro se abonarán \$ 1.50, excepto los que se expidan para el Banco de la República y el Banco Hipotecario del Uruguay que serán libres de derechos y en papel que proporcionarán esas instituciones.

Estos certificados y los del Registro de Embargos, Reivindicaciones e Interdicciones podrán expedirse en un solo documento, en cuyo caso se cobrarán los derechos que correspondan a cada Registro.

Art. 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.

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

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

Art. 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.

Art. 16. También podrá el promitente adquirente exigir la traslación de 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, representen 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 enunciaciiones pertinentes del contrato originario de promesa.

Art. 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.

Art. 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.º del Código Civil).

Art. 19. Otorgada la traslación de dominio, se cancelará la inscripción.

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

CAPITULO III

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).

Art. 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 el 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.

Art. 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.

Art. 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.º del artículo 22, será sumario con arreglo a los

artículos 1177 al 1183 del Código de Procedimiento Civil.

Art. 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 (artículo 1.º, inciso 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.

Art. 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.

Art. 27. Las omisiones o reticencias del enajenante en declarar su situación y la del bien, de acuerdo con el inciso I) del artículo 4.º, darán derecho a pedir la resolución e indemnización estipulada, sin perjuicio de la acción penal que corresponda (artículo 382 del Código Penal).

Art. 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.

Art. 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.º al 4.º de la ley de 24 de Noviembre de 1905.

Art. 30. Si el bien estuviere hipotecado, el enajenante deberá obtener previamente del acreedor, consentimiento para comprometerlo en enajenación y la obligación de concurrir a la cancelación total o parcial del gravamen, de acuerdo con el citado inciso I) del artículo 4.º.

Los derechos del acreedor, en este caso, se registrarán por lo establecido en el inciso 2.º del artículo 17. El consentimiento se hará constar por nota autenticada por escribano público, a continuación de la copia inscrita del crédito hipotecario.

Art. 31. En caso de resistencia, fallecimiento, ausencia, impedimento, concurso, quiebra o incapacidad de la parte del enajenante o en el previsto en el artículo 15, el Juez competente, previa citación o citación con emplazamiento en forma, otorgará, en representación del enajenante, la escritura de traslación de dominio. El enajenante será el tradente, el Juez su representante legal (artículo 770 del Código Civil).

La escritura la autorizará, en todos los casos, el escribano que designe el adquirente.

Art. 32. El escribano percibirá, por la certificación notarial, en cada contrato a que se refiere el artículo 3.º, la cantidad de \$ 2.50.

Art. 33. En la promesa se entiende implícita la condición resolutoria, si los títulos no fueran perfectos.

No tendrá lugar esta disposición cuando el adquirente acepte expresamente el título y siempre que se especifique en el documento el vicio o defecto de que adolece.

Art. 34. El adquirente tendrá derecho de exigir del enajenante que facilite o ponga a disposición del escribano o abogado que designe, el título del bien a los efectos de lo dispuesto en el artículo precedente.

Si la operación se verificara mediante el remate público, el martillero deberá hacer constar en los anuncios, el lugar donde se encuentran los títulos a los efectos de este artículo, so pena de una multa de cien pesos a beneficio de la Asistencia Pública Nacional.

Art. 35. El compromiso de enajenación a plazo es transferible por el endoso escrito a continuación, al margen o al dorso del instrumento inscripto, que deberá practicarse con los requisitos exigidos por el artículo 3.º y con las enunciaciões de los incisos A) y B) del artículo 4.º.

De la transferencia se tomará razón al margen de la inscripción respectiva y el enajenante deberá comunicarla a la otra parte (artículos 1757 y siguientes del Código Civil).

La misma anotación se hará cuando se rescinda el contrato por sentencia judicial o por acuerdo de las partes (artículo 3.º, inciso 4.º).

Art. 36. 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 el 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.

Art. 37. El Poder Ejecutivo, por vía reglamentaria, deberá establecer la tabla de los descuentos y amortizaciones de acuerdo con el artículo precedente.

Art. 38. Si por caso fortuito o fuerza mayor, el enajenante fuese privado del bien objeto de la promesa, se rescindirá el contrato debiendo el enajenante reintegrar el importe de las cuotas pagadas.

En caso de privación parcial, el adquirente podrá optar entre la resolución o continuar el compromiso reduciendo

proporcionalmente el precio (artículo 1710 del Código Civil).

Art. 39. Si el adquirente durante la vigencia del compromiso sustrajere, destruyere o alterare el estado del bien en términos de disminuir notoriamente su valor originario, el enajenante podrá pedir de inmediato la resolución con daños y perjuicios y la sanción penal que corresponda (artículo 395 del Código Penal). En este caso, el juicio se seguirá por el procedimiento señalado en el artículo 24.

Art. 40. Los contratos a que se refiere esta ley, no podrán rescindirse por falta de pago de la prestación, sino cuando el deudor cayere en mora en seis cuotas consecutivas, si fueran por períodos no mayores de un mes; dos cuotas si fueren los períodos de más de un mes, hasta un trimestre inclusive, y una cuota en los demás casos, previa interpelación, de acuerdo con lo que establece el artículo 22.

Art. 41. El adquirente podrá, en el acto de firmarse la escritura definitiva, exigir, a costa del enajenante, copia del plano de mensura o fraccionamiento.

Los certificados de los Registros Públicos, hasta la fecha del fraccionamiento del inmueble o del remate, que sean necesarios para el perfeccionamiento del título, y que se glosarán al mismo, serán de cargo del enajenante.

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

Art. 43. A los efectos de esta ley se considerará promesa de enajenación de inmuebles a plazos, todo contrato en que se estipulen los requisitos esenciales establecidos en el artículo 4.º, cualquiera sea la forma en que se pretenda eludirlos.

Art. 44. En caso de que el compromiso conceda la ocupación del bien por el adquirente, le confiere implícitamente el derecho de gozar y hacer gozar del inmueble a terceros, salvo prohibición en contrario.

Art. 45. Si el adquirente no ejercitara dentro del perentorio término de ciento ochenta días, contados desde que cumplió sus obligaciones, la acción que le acuerda el artículo 31, el enajenante podrá compelerlo judicialmente a su cumplimiento siendo de exclusiva cuenta del adquirente los gastos y honorarios que se ocasionen.

Art. 46. En la estipulación de la sanción (artículo 4.º, 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.

Art. 47. La sanción punitiva máxima contra el adquirente se reglará hasta que sea exigible la cuarta parte en 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.

Art. 48. El enajenante tendrá a su cargo, una vez otorgado el instrumento a que se refieren los artículos 3.º y 4.º, la obligación de registrar el contrato dentro del perentorio término de diez días, si fué otorgado en el Departamento de Montevideo, y veinte días en los demás casos.

Este plazo se computará desde el otorgamiento.

La falta de cumplimiento a esta disposición, dará derecho a la otra parte para reclamar, por la vía ordinaria, los perjuicios que le ocasionen.

No obstante lo dispuesto en los incisos precedentes, el adquirente podrá, en cualquier tiempo, inscribir el contrato.

Art. 49. Los contratantes quedarán recíprocamente obligados a comprobar, cuando lo solicite la otra parte, el pago de los impuestos u obras a que se refiere el inciso L) del artículo 4.º, y si por no satisfacerlos la parte obligada, lo hiciere la otra, podrá, si fuere el adquirente, compensar hasta la suma concurrente, con los intereses legales, con las cuotas inmediatas, y si fuere el enajenante, agregará el importe al de la cuota que coincida con el último plazo para el pago del impuesto, considerándose la cuota y el reintegro, una deuda indivisible.

Art. 50. Tratándose de parcelación o fraccionamiento de terrenos urbanos o suburbanos, destinados a la formación de nueva población o barrio, la aprobación municipal (artículo 4.º, inciso C), se referirá también a las obras sanitarias, de higiene, saneamiento o de ornato que sean indispensables, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Art. 51. Esta ley es obligatoria para las operaciones comprendidas en la definición del artículo 1.º siempre que la prestación acordada deba ser cumplida en plazo total, no menor de un año. No obstante, regirá, si las partes lo acuerdan expresamente.

CAPITULO IV

Disposiciones transitorias

Artículo 52. Los compromisos de enajenación otorgados con anterioridad a la promulgación de esta ley, podrán inscribirse en el Registro, dentro del plazo máximo de seis meses, a contar desde la promulgación, previa ratificación en la forma establecida en el artículo 3.º, si se trata de contratos otorgados por instrumento privado, y siempre que el adquirente se encuentre al día en el pago de las cuotas, y una vez inscriptos, producirá los efectos señalados en los artículos 4.º, letra K), 15 al 17, 35 a 37 y 47 de esta ley.

Si el enajenante se negara a ratificar, el adquirente podrá compelerlo judicialmente al reconocimiento (artículo 258 del Código de Procedimiento), sin perjuicio de lo que dispone el inciso 3.º del artículo 48.

El plazo fijado en el inciso 1.º, podrá ser prorrogado por el Consejo Nacional de Administración.

Art. 53. Autorízase al Consejo Nacional de Administración para disponer de Rentas Generales, por una sola vez, hasta la cantidad de mil doscientos pesos, destinados a la instalación de la Sección del Registro de Embargos e Interdicciones que se crea por esta ley.

Art. 54. Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo a 15 de Junio de 1931.

JUAN B. MORELLI,

Presidente.

Martin R. Echegoyen,

Secretario.

MINISTERIO DE INSTRUCCIÓN PÚBLICA.

Montevideo, Junio 17 de 1931.

Cúmplase, acúsese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional.

Por el Consejo:

BERRETA.

JUAN C. MUSSIO FOURNIER.

Manuel V. Rodriguez,
Secretario.

Ley 15.151,
de 3 de julio de 1981

ENAJENACION DE INMUEBLES A PLAZOS
SE DEROGA UNA DISPOSICION DE LA LEY 8.733. (*)

El Consejo de Estado ha probado el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1° Derógase el artículo 32 de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931.

(*) Publicada en "Diario Oficial" el 17 de julio de 1981

Ley Nº 15.514,
de 29 de diciembre de 1983

Art. 87 (Derogaciones). Deróganse: la ley 2.627, de 28 de marzo de 1900; artículo 6º a 14 de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931; artículo 10 de la ley 9.099, de 20 de setiembre de 1933; artículo 15 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, conforme al texto del artículo 9º de la ley 12.358, de 3 de enero de 1957; artículos 16, 17 y 19 de la ley 10.783, de 18 de setiembre de 1946, la ley 10.793, de 25 de setiembre de 1946; con excepción de los artículos 19, primer inciso, 64 y 65; artículo 8º de la ley 11.333, de 14 de setiembre de 1949; artículo 20 de la ley 11.462, de 8 de julio de 1950; artículos 59 a 62 de la ley 11.924, de 27 de marzo de 1953; ley 12.480, de 19 de diciembre de 1957; artículos 55 a 63 inclusive, y 230 de la ley 13.318, de 28 de diciembre de 1964; artículos 249 a 256, inclusive, de la ley 13.640, de 26 de diciembre de 1967; artículo 39 de la ley 13.695, de 24 de octubre de 1968; artículo 138 de la ley 14.100, de 29 de diciembre de 1972; artículo 72 de la ley 14.219, de 4 de julio de 1974; ley 14.862, de 8 de enero de 1979, ley 14.918, de 15 de agosto de 1979; y artículos 36, 37, 45 y 49 del Código de Comercio.

Deróganse, asimismo, todas las disposiciones que directa o indirectamente se opongan a la presente ley.

Ley Nº 13.296,
de 29 de octubre de 1964

Art. 6º (Requisito para reforma de estatutos y venta de inmuebles). En los casos de reforma de estatutos de Sociedades Anónimas o de modificación de contratos de Sociedades de Responsabilidad Limitada, así como de compraventa de inmuebles urbanos con aforos superiores a \$ 10.000.00 (diez mil pesos) serán exigidos, a la empresa o al vendedor, en su caso, los requisitos previstos por el artículo 69 de la ley Nº 12.996, de 28 de noviembre de 1961, salvo que la venta fuera motivada por expropiación; por cumplimiento de la ley Nº 8.733, de 17 de junio de 1931; por ejecución forzosa, como consecuencia de gravámenes reales o por adjudicación en pago a favor de las diferentes Cajas.

Los registros públicos respectivos no inscribirán ningún documento que contenga alguno de los actos jurídicos a que se refiere el inciso anterior, sin la constancia notarial que acredite el cumplimiento de tales requisitos.