

PRACTICA FORENSE TEMATICA

- CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES
 - DOCTRINA Y FORMULARIOS

Revisado por
Raúl Díez Duarte

TOMO I

SEGUNDA EDICION



EDITORIAL JURIDICA

CONOSUR

INDICE
TOMO I
CAPITULO I
DE LA COMPRAVENTA

SECCION PRIMERA

CONCEPTO DE COMPRAVENTA

Página

Párrafo 1º	Antecedentes históricos	1
Párrafo 2º	Concepto de Compraventa en el Código Civil Chileno	1

SECCION SEGUNDA

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Párrafo 1º	Generalidades	2
Párrafo 2º	La Compraventa es mero título translaticio de dominio	4
Párrafo 3º	Características especiales del contrato de Com- praventa	7
3.1	Bilateral	7
3.2	Oneroso	7
3.3	Generalmente conmutativo	7
3.4	Principal	7
3.5	Ordinariamente consensual	7
3.6	Nominado típico	7
3.7	De ejecución instantánea	7
3.8	La venta no es enajenación	7

SECCION TERCERA

ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Párrafo 1º	Consentimiento	8
Párrafo 2º	Cosa, requisitos	9
2.1	Casos de venta de cosa ajena	12

2.2	La venta de cosa ajena es justo título	13
2.3	Efecto de la ratificación del dueño en la venta de cosa ajena. Naturaleza jurídica de la ratificación. Solemnidad	13
2.4	Venta de cosa ajena cuando el vendedor adquiere su dominio	16
2.5	Validez de la venta de cosa ajena en nuestro derecho. Tesis sobre obligación del vendedor de transferir dominio	17
2.6	Necesidad de estudio de títulos de dominio de los inmuebles en Chile	19
2.7	La cosa vendida debe existir o esperarse que exista	19
Párrafo 3º	El precio	20
3.1	Cuestión de hecho	21
3.2	El precio no es requisito exclusivo del Contrato de Compraventa	21
3.3	Requisitos del precio	21

SECCION CUARTA

LAS SOLEMNIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Párrafo 1º	Generalidades	24
Párrafo 2º	La escritura pública	24
2.1	Definición y características	24
2.2	La teoría de la conversión del acto o contrato. Concepto vulgar y jurídico de conversión	26
2.3	Teoría de la conversión del contrato en el Derecho Romano	26
2.4	Crítica de la doctrina por no haber concedido importancia trascendente a la teoría de la conversión del contrato	26
2.5	Clasificación de la conversión en sustancial, formal, legal y voluntaria	26
2.6	Fundamento de la conversión del acto o contrato	27
2.7	La conversión del contrato en el Código Civil Chileno	27
Párrafo 3º	Jurisprudencia	28
3.1	La ley no exige que las formalidades de la escritura pública se practiquen en forma simultánea	28

3.2	Aplicabilidad de artículo 429 del Código de Procedimiento Civil respecto de la escritura es excepcional	28
3.3	Firma incompleta de una de las partes	28
3.4	Diferencia entre escritura pública y acto jurídico o contrato que contiene; mientras la escritura pública es válida, el contrato o acto jurídico que contiene puede ser declarado nulo, conforme al Título XX del Libro IV del Código Civil, que se refiere a la nulidad de los actos jurídicos	28
3.5	La escritura pública puede ser anulada en su calidad de acto jurídico conforme al Título XX del Libro IV del Código Civil	28
3.6	La escritura pública puede ser convertida en instrumento privado válido, siempre que se encuentre firmada por las partes pero no ha sido firmada o autorizada por el notario; es un caso de conversión instrumental	28
3.7	Antes que la escritura pública sea autorizada, sólo es mero proyecto de escritura pública	28
3.8	Escritura pública no autorizada por el notario	28
3.9	Notario que tiene Título Colorado	30
3.10	Escritura Matriz firmada por el notario con posterioridad a la inscripción de dominio	30
3.11	La conversión del contrato	31

SECCION QUINTA

LA CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Párrafo 1º	Regla general y excepciones	32
Párrafo 2º	Anexo: De la autorización judicial	33
2.1	Generalidades	33
2.2	Alcance de la autorización judicial	34
2.3	La autorización debe solicitarla el representante legal	34
2.4	El conocimiento de causa es requisito esencial para la concesión de la autorización judicial	35
2.5	La autorización judicial puede ser condicionada	35
2.6	Efectos de la inobservancia de las condiciones señaladas por el tribunal en autorización judicial	35
2.7	Duración o vigencia de la autorización judicial	36

2.8	El artículo 1749 del Código Civil y el contrato de compraventa, la finalidad del artículo 1749	37
2.9	La autorización de la mujer conforme al artículo 1749 puede ser especial o general. Tesis sobre la materia	37
Párrafo 3º	Jurisprudencia	39
3.1	La hipoteca que se constituye por el marido, en el contrato de compraventa para garantizar el pago del precio insoluto, no requiere autorización de la mujer	39
3.2	La venta de un inmueble social sin autorización de la mujer, es un hecho de la causa	39
3.3	Procede el recurso de revocación contra resolución del juez que accedió a suplir la autorización de la mujer para venta de un inmueble de la sociedad conyugal	40

SECCION SEXTA

MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Párrafo 1º	Generalidades	40
Párrafo 2º	Venta al peso, cuenta o medida	40
Párrafo 3º	Venta a prueba o al gusto	42

SECCION SEPTIMA

EFFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Párrafo 1º	Generalidades	43
Párrafo 2º	Obligaciones del vendedor	43
2.1	Entrega o tradición de la cosa vendida	44
2.2	La obligación de entregar comprende la entrega legal y material	45
2.3	Posibilidad del comprador de ejercer dos acciones de distinta naturaleza contra su vendedor, que no ha hecho entrega material de la cosa: una personal y reivindicatoria	45
2.4	Modo de hacer la entrega de la cosa	46
2.5	Bienes muebles	46
2.6	Tradicón de los vehículos motorizados	46
2.7	Bienes raíces	46

2.8	La inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces no es solemnidad del contrato de compraventa de inmuebles, sino la manera de celebrar su tradición	47
2.9	Lugar en que debe entregarse la cosa vendida	48
2.10	Epoca en que debe efectuarse la entrega	48
2.11	Negativa justificada del vendedor de entregar la cosa. Derecho de retención	49
2.12	Ventas de una misma cosa a dos o más personas	50
2.13	Bienes que comprende la entrega	51
2.14	Gastos de la entrega	52
2.15	¿Qué ocurre si el comprador rehúsa o retarda la recepción de la cosa vendida?	52
2.16	Entrega en la venta de predios rústicos	53
2.17	Efectos de la venta de predio con relación a la cabida	54
2.18	Compraventa de predio como especie o cuerpo cierto	56
2.19	Los artículos 1832 y 1833 se aplican a los predios urbanos y rústicos	57
2.20	Lo normal es que el predio rústico se venda como cuerpo cierto	58
2.21	Sólo la entrega material habilita para ejercer las acciones de los artículos 1832 y 1833	58
2.22	Prescripción especial de las acciones que emanan de los artículos 1832 y 1833	58
2.23	Compatibilidad entre acciones de los artículos 1832 y 1833 y la acción de lesión enorme	59
2.24	Sanearamiento de la cosa vendida. Generalidades	59
2.25	Sanearamiento por evicción	60
2.26	Concepto legal de evicción. Elementos	61
2.27	Citación de evicción	62
2.28	Qué ocurre si el vendedor no es citado de evicción	62
2.29	El vendedor citado no comparece. Responsabilidad	62
2.30	¿A qué vendedor puede citarse de evicción?	63
2.31	El vendedor citado se apersona en el juicio	63
2.32	Actitudes que puede adoptar el citado de evicción y que comparece al juicio	64

2.33	Obligación de indemnizar al comprador	64
2.34	Indemnización en caso de evicción total	64
2.35	Análisis de cada una de estas indemnizaciones	65
2.36	Indemnización en caso de evicción parcial	66
2.37	Extinción de la acción de saneamiento. Causales	67
2.38	Resumen de las prestaciones que el vendedor debe pagar al comprador en caso de evicción	69
2.39	Aspectos procesales de la citación de evicción. Juicio especial o simple incidente	70
2.40	Características de la acción de saneamiento por evicción	71
2.41	Incompatibilidad entre la acción de evicción y la acción resolutoria	71
2.42	El vendedor citado adquiere la calidad de parte y el comprador de tercero coadyuvante	71
2.43	Saneamiento de los vicios redhibitorios. Generalidades	73
2.44	Concepto de los vicios redhibitorios	73
2.45	Facultad de los contratantes para dar calidad de redhibitorios a vicios que naturalmente no lo son	75
2.46	Los vicios pueden afectar a los bienes corporales, muebles o inmuebles. Respecto de los derechos, existe disparidad de criterios	75
2.47	Efectos de los vicios redhibitorios	76
2.48	Derechos especiales del comprador como efecto de los vicios redhibitorios	76
2.49	Vicios redhibitorios en caso de cosas que se vendan conjuntamente	77
2.50	Extinción de la obligación de saneamiento por vicios redhibitorios.....	77
2.51	Excepción de prescripción cuando la cosa mueble es remitida a lugar distante	78
Párrafo 3º	Obligaciones del comprador. Explicación	79
3.1	Obligación de recibir la cosa comprada. Concepto de esta obligación	79
3.2	Mora en recibir la cosa comprada. Consecuencias	79
3.3	Obligación de pagar el precio	80
3.4	Epoca y lugar del pago del precio	80
3.5	¿Debe existir simultaneidad en la entrega de la cosa y el pago del precio?.....	81

3.6	Puede el comprador suspender el pago del precio	82
3.7	Calidad jurídica del derecho del comprador de depositar el precio conforme al inciso segundo del artículo 1872. Elementos de la naturaleza del contrato	82
3.8	¿El depósito del precio hecho por el comprador es pago de la deuda?	83
3.9	Efecto de la renuncia al saneamiento de la evicción respecto del derecho que confiere el inciso segundo del artículo 1872 al comprador	83
3.10	Efectos jurídicos de la falta de pago de precio	84

SECCION OCTAVA

PACTOS ESPECIALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Párrafo 1º	Generalidades	86
Párrafo 2º	Clasificación del pacto comisorio	87
2.1	¿El pacto comisorio es exclusivo de la compraventa o es de aplicación general?	88
2.2	Efectos del pacto comisorio respecto a terceros	88
Párrafo 3º	El pacto comisorio simple. Efectos jurídicos	89
Párrafo 4º	Pacto comisorio calificado o con cláusula de resolución ipso facto	90
4.1	Efectos del pacto comisorio calificado	90
Párrafo 5º	El pacto de retroventa	92
5.1	Naturaleza jurídica del pacto de retroventa. Teorías	92
5.2	Condiciones para ejercer el derecho que emana del pacto de retroventa	93
5.3	Efectos del pacto de retroventa	96
5.4	El derecho que nace del pacto de retroventa es intransferible	96
5.5.	Crítica al pacto de retroventa	97
Párrafo 6º	Pacto de retracto. Concepto	97
6.1	Efectos del pacto de retracto	98
Párrafo 7º	Pacto de no transferirse el dominio sino en virtud del pago total del precio	98
7.1	Contradicción entre lo dispuesto en el artículo 1874 y el artículo 680	98

Párrafo 8º	Simple prohibición de enajenar	100
8.1	La cláusula convencional de no enajenar en la doctrina	101
8.2	Teoría que considera válida la cláusula contractual de no enajenar	102
8.3	Teoría que estima que la cláusula convencional de no enajenar es nula	103
8.4	Teoría que estima que la cláusula convencional de no enajenar constituye una obligación de no hacer	103
8.5	Teoría que reconoce valor a la cláusula de no enajenar cuando es temporal o relativa	104

SECCION NOVENA

LA VENTA FORZADA O REMATE

Párrafo 1º	El remate, acto jurídico procesal o actuación procesal	105
Párrafo 2º	Acta del remate ante el secretario del tribunal	106
2.1	Efectos del acta de remate y de la escritura pública de adjudicación en relación con los artículos 1464 y 1810 del Código Civil	107
2.2	Efectos de la falta de estipulación del plazo para enterar el precio y suscribir el acta de remate ante la secretaría del tribunal, efectos del plazo fijado en las bases para otorgar la escritura pública definitiva	107
2.3	La venta en remate se perfecciona respecto de las partes, con suscripción del acta de remate otorgada ante el secretario del tribunal de un registro especial	108
2.4	El acta de remate suscrita ante el secretario del tribunal tiene mérito ejecutivo para exigir que el subastador firme la escritura pública definitiva de la compraventa forzada	108
2.5	El acta de remate, otorgada ante el secretario del tribunal es el título ejecutivo suficiente para obligar al subastador, ya que el Código de Procedimiento Civil le da valor de escritura pública, conforme al artículo 495	108
2.6	Alcance jurídico procesal civil de la locución "El acta valdrá como escritura pública", que consigna el inciso segundo del artículo 495 del Código de Procedimiento Civil	109

Párrafo 3º	Escritura pública de remate, o sea, otorgada ante notario público	109
3.1	Efectos de la falta de constancia en la escritura pública de remate, de haberse cumplido ciertos requisitos	110
3.2	El plazo para liberar los bienes embargados no vence con el remate mismo, sino hasta extenderse la escritura pública definitiva	110
3.3	La individualización detallada del bien raíz subastado es materia de la escritura pública definitiva, que es el único título que se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces. Para subastar, basta un requisito mínimo de individualización. Diferencias, en este sentido, entre el acta de remate y la escritura pública de adjudicación	111
3.4	El contrato de compraventa forzada y el artículo 1464, Nº 3. Diferencias entre acta de remate y escritura pública de adjudicación	111
3.5	Constituye justo título la escritura de remate firmada por el juez en representación del ejecutado, que no es dueño de la cosa rematada. Jurisprudencia	112
3.6	Acta de remate y adjudicación definitiva en relación con los artículos 1464 y 1810 del Código Civil. Jurisprudencia	112
3.7	Naturaleza jurídica del acta de remate no constituye contrato de compraventa. Tesis de Guillermo Andrade Bórquez	112
3.8	El acta de remate no es Contrato de Compraventa	113
3.9	La escritura pública definitiva o adjudicación es el verdadero contrato de compraventa y es el título translativo de dominio que habilita a las partes para efectuar la tradición de acuerdo al artículo 671 del Código Civil	113
3.10	El deudor ejecutado tiene plazo para pagar el monto de la ejecución, intereses y costas, hasta que se otorgue la escritura pública de adjudicación. Jurisprudencia discordante de la Corte Suprema, sobre el artículo 490 del Código de Procedimiento Civil	114
3.11	El ejecutado puede liberar sus bienes hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública de adjudicación requerida por el artículo 1801	115

3.12	La escritura pública de remate o de adjudicación debe otorgarse dentro del tercer día de suscrita el acta de remate, pero su infracción no acarrea la nulidad ni del acta de remate ni de la escritura pública de adjudicación. Jurisprudencia	115
Párrafo 4º	Compraventa y venta forzada	116
4.1	El contrato de compraventa y la venta forzada	116
4.2	Diferencias específicas entre el contrato de compraventa común y la venta forzada	116
Párrafo 5º	Nulidad e inoponibilidad	117
5.1	Es nulo el remate de un bien embargado, aun cuando con posterioridad se alce este embargo conforme a la disposición excepcional del artículo 1810 del Código Civil que sólo se refiere a la compraventa y permutación	117
5.2	La subasta o remate, hecha después de pagada la deuda, es nula	118
5.3	El embargo es una actuación procesal cuya nulidad sólo puede pedirse in limine litis	118
5.4	La venta forzada es inoponible al demandado, si el procedimiento es declarado nulo	118
5.5	Es improcedente la nulidad de oficio del remate de cosas embargadas	118
5.6	Características típicas de la nulidad procesal en relación con la venta forzada en su calidad jurídica de actuación procesal	118
5.7	Análisis del remate en relación con la inhabilidad que consigna el artículo 1683 para solicitar la nulidad absoluta . Jurisprudencia	119
5.8.	Habilidad o inhabilidad del ejecutado para solicitar la nulidad absoluta de la adjudicación celebrada entre el postor y el juez como representante legal del ejecutado	120
5.9	El artículo 1683 del Código Civil concreta el concepto que el dolo es un acto personalísimo	120
5.10	La prohibición de celebrar actos y contratos afecta a las partes desde su dictación, pero respecto de terceros sólo afecta una vez inscrita en el Conservador de Bienes Raíces. Esta distinción tiene importancia para los efectos señalados en el artículo 1683 del Código Civil que concreta el principio jurídico bonitario por el cual nadie puede aprovecharse de su propio dolo o de su culpa	121

Párrafo 6º	Saneamiento y acción redhibitoria	121
6.1	Procede saneamiento por evicción en las ventas forzadas, pero limitado a la sola restitución del precio	121
6.2	En las ventas forzadas es el vendedor ejecutado quien está obligado al saneamiento por evicción	121
6.3	En las ventas forzadas no tiene lugar la acción redhibitoria	122
6.4	El saneamiento por evicción procede en las ventas forzadas	122
Párrafo 7º	Consideraciones en torno a los artículos 1464 y 1810 del Código Civil	122
7.1	El concepto de embargo y el artículo 1464 del Código Civil	122
7.2	La subasta pública y el artículo 1464 Nº 3 del Código Civil. Improcedencia de la autorización dictada por el juez que conoce del juicio ejecutivo en tramitación incidental	123
7.3	Dentro de la frase "cosas embargadas", deben entenderse comprendidas aquellas cosas cuya enajenación ha sido prohibida judicialmente como medida precautoria, y esta ilicitud también comprenda el artículo 1810 del Código Civil	123
7.4	El artículo 1810, en relación con el artículo 1464, también tiene aplicación en las ventas forzadas	123
7.5	Si el acreedor que tiene embargo pendiente, toma conocimiento del remate que va a efectuarse en otro juicio ejecutivo y no formula oposición, debe estimarse que tácitamente lo acepta	124
7.6	El consentimiento del acreedor, que señala el artículo 1464, en su número 3, puede ser expreso o tácito	124
7.7	Juez competente para conocer la autorización requerida por el artículo 1464 en su número 3	125
7.8	El artículo 1464, Nº 3, del Código Civil, tiene aplicación sólo en las enajenaciones voluntarias	125
7.9	Tesis de Manuel Urrutia Salas sobre el artículo 1464 del Código Civil. El artículo 1464 sólo puede referirse a la compraventa voluntaria y no a la compraventa forzada	125
7.10	La subasta pública en relación con el artículo 1464 y 1810 del Código Civil	126

7.11	Diferencia entre la situación jurídica del acreedor hipotecario notificado de la subasta y el acreedor embargado. Análisis del artículo 1464 N° 3 y el artículo 2428 inciso segundo que contempla la purga de la hipoteca	126
7.12	La prohibición de celebrar actos o contratos dictada como medida precautoria de acuerdo al Código de Procesamiento Civil, debidamente inscrita, se asimila al embargo inscrito, conforme al artículo 1464 N° 3 del Código Civil	127
Párrafo 8º	Embargo, reembolso e inscripción	127
8.1	Embargo y enajenación. Diferencia	127
8.2	Efectos de la inscripción del embargo. Diferencias respecto de las partes y respecto de terceros, análisis del artículo 453 del Código de Procedimiento Civil	128
8.3	Respecto de terceros, el embargo de bienes raíces sólo produce efectos desde su inscripción en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces	128
8.4	Concepto de reembolso. Procedencia del reembolso conforme a la Ley 7.760 de 1944	128
8.5	Sobre la tesis que el embargo no es un principio de enajenación, el reembolso es procedente en nuestra legislación	130
8.6	La medida precautoria de prohibir y celebrar actos y contratos sobre los bienes raíces, para que produzca efectos respecto de terceros, debe inscribirse	130
Párrafo 9º	Representación legal del juez	131
9.1	Carácter excepcional de la representación legal que contempla el artículo 671 inciso 3º del Código Civil y 497 del Código de Procedimiento Civil	131
9.2	El juez no es el representante de una de las partes en la venta voluntaria en pública subasta. Sólo lo es en la pública subasta forzada	132
9.3	La representación legal del juez establecida en el artículo 671 del Código Civil es una ficción legal que debe interpretarse restrictivamente	132
Párrafo 10º	Compraventa forzada y tradición	132
10.1	Compraventa forzada y tradición forzada. Análisis de los artículos 497 del Código de Procedimiento Civil y 671 del Código Civil. Jurisprudencia	132

	10.2	La venta forzada está excluida del artículo 688 del Código Civil que reglamenta la tradición voluntaria de la herencia por los herederos y consigna su procedencia siempre que se cumplan los requisitos de publicidad que señala el propio precepto. Evaluación gradual de la jurisprudencia	133
Párrafo	11º	Sentencia de remate y entrega	134
	11.1	Síntesis del procedimiento de apremio cuando la sentencia es de remate de bienes raíces	134
	11.2	Remate y dación en pago. El artículo 2428 es improcedente cuando la subasta no tuvo lugar por falta de postores	136
	11.3	Remate. Entrega de caución. Responsabilidad del notario	137
	11.4	Efectos del remate celebrado al contado, lo que debe entenderse por "al contado" que se consigna en las bases del remate	137
	11.5	La sentencia de remate sólo procede en los juicios ejecutivos en que se opuso el ejecutado; si no hay oposición, se omite la sentencia de remate. Basta el mandamiento de ejecución. Jurisprudencia	137
	11.6	Entrega sumaria del inmueble subastado. Jurisprudencia	137
	11.7	Jurisprudencia sobre entrega material del bien rematado	138
	11.8	El remate público voluntario. Procedencia conforme a la teoría general del contrato	138
Párrafo	12º	Cuando procede la lesión enorme en la venta forzada de inmuebles	138
	12.1	La lesión enorme procede en la venta forzada de inmuebles sólo en el caso que el prometiende vendedor no cumple su obligación y es demandado en juicio de obligación de hacer. La lesión enorme procede en la venta hecha aun por ministerio de la justicia como cumplimiento forzado de la promesa de venta. Jurisprudencia	138
Párrafo	13º	Liberación del deudor	139
	13.1	En juicio ejecutivo, el deudor sólo puede liberarse pagando antes del remate. Jurisprudencia	139
	13.2	En juicio ejecutivo, la excepción de pago sólo puede oponerse en el escrito de excepciones. Jurisprudencia	139

Párrafo	14º	Acuerdo entre las partes y bases del remate	140
	14.1	El convenio entre partes litigantes sobre las condiciones de la subasta pública, no altera la naturaleza de venta forzada	140
	14.2	La voluntad de las partes prevalece en la confección de las bases del remate. Jurisprudencia	140
Párrafo	15º	Renunciabilidad de las normas que rigen el juicio ejecutivo	140
	15.1	Las leyes que norman los trámites del juicio ejecutivo son de orden privado y, por tanto, renunciables. Consecuencias procesales de este principio y que influyen en el remate o venta forzada en los juicios ejecutivos. Jurisprudencia	140
Párrafo	16º	Subasta pública: ¿contrato o adjudicación?	141
	16.1	La subasta pública puede tener la calidad jurídica de contrato o de adjudicación. Puede constituir título translativo o simple título declarativo, dentro de la teoría general del acto jurídico. Jurisprudencia	141
	16.2	La adjudicación hecha a un tercero en remate, constituye compraventa	142
Párrafo	17º	Fallo sobre incidentes	142
	17.1	Crítica a la práctica de los tribunales sobre fallo de incidentes	142
Párrafo	18º	Tasación del bien raíz a petición del ejecutado	143
	18.1	El contrato de compraventa forzada y el juicio ejecutivo. Procedencia de la tasación del bien raíz a petición del ejecutado en cualquier estado del juicio, pero antes de aprobación de las bases del remate	143
Párrafo	19º	Subasta pública y voluntaria	143
	19.1	Subastas públicas y voluntarias. Diferencias con las subastas públicas forzadas. Jurisprudencia	143
Párrafo	20º	Venta forzada de cosa ajena	143
	20.1	La validez de la venta de cosa ajena, también procede en la venta forzada. Jurisprudencia	143
Párrafo	21º	Aplicación del artículo 1491 del Código Civil a las ventas forzadas. Jurisprudencia	144
	21.1	El artículo 1491 del Código Civil es aplicable a las ventas forzadas. Jurisprudencia	144

SECCION DECIMA

PRONTUARIO NOTARIAL DE LA COMPRAVENTA

Párrafo 1º	Contratos de compraventa de bienes muebles	144
1.1	Contrato de compraventa de especies muebles al contado	145
1.2	Contrato de compraventa de cosa mueble a palzo sin prenda	146
1.3	Contrato de compraventa a plazo con prenda. Ley 4.702	147
1.4	Contrato de compraventa de especies muebles con prenda industrial. Ley 5.687	149
1.5	Cancelación de saldo de precio y alzamiento de prenda	150
1.6	Contrato de compraventa de local comercial al contado	151
1.7	Contrato de compraventa de acciones (entre personas naturales)	152
1.8	Contrato de compraventa de equipo computacional y cesión de licencia de uso de software	153
1.9	Contrato de compraventa de línea telefónica	159
1.10	Contrato de compraventa de productos agrícolas, especialmente frutas	161
Párrafo 2º	Compraventa de vehículos motorizados. Explicación	162
2.1	Contrato de compraventa de vehículo motorizado al contado	163
2.2	Contrato de compraventa de vehículo, pago con facilidades, con prenda para garantizar el pago	164
Párrafo 3º	Compraventa de bienes raíces. Explicación	166
3.1	Contrato de compraventa de propiedad urbana al contado	170
3.2	Compraventa de bien raíz (bungalow/casa habitación) al contado	171
3.3	Compraventa de bien raíz (bungalow/casa habitación) con hipoteca	173
3.4	Contrato de compraventa de bien raíz, novación e hipoteca	175
3.5	Contrato de bien raíz y novación	179
3.6	Compraventa de sitio al contado	183

3.7	Contrato de compraventa de bien raíz sin título inscrito	184
3.8	Contrato de compraventa y subdivisión de propiedad urbana (compraventa de sitios o lotes)	186
3.9	Contrato de compraventa de departamento al contado	188
3.10	Compraventa de departamento con hipoteca	190
3.11	Compraventa de estacionamiento en edificio al contado	193
3.12	Compraventa de estacionamiento en edificio con hipoteca	195
3.13	Compraventa de bodega en edificio al contado	197
3.14	Cancelación de saldo de precio y alzamiento de hipoteca	199
3.15	Compraventa en remate judicial	200
3.16	Resciliación del contrato de compraventa	202
3.17	Contrato de compraventa de fundo al contado	203
3.18	Contrato de compraventa de fundo a plazo con hipoteca	205
3.19	Contrato de compraventa de fundo a plazo sin hipoteca	207
3.20	Compraventa con reserva de usufructo	209
3.21	Alzamiento de usufructo	210
3.22	Contrato de compraventa de parcelas CORA. Explicación	211
3.23	Contrato de compraventa de parcela CORA	213
3.24	División de predios rústicos. Explicación	215
3.25	Contrato de compraventa y subdivisión de predio rústico	216
3.26	Autorización de la mujer a marido para vender un bien raíz que pertenece a la sociedad conyugal. Explicación	218
Párrafo 4º	Prontuario de los pactos especiales del contrato de compraventa	219.
4.1	Pacto comisorio simple	219.
4.2	Pacto comisorio calificado	219
4.3	Pacto de retroventa	219
4.4	Pacto de retracto	220

Párrafo 5º	Contratos de compraventa de derechos de aguas	221
5.1	Contrato de compraventa de derechos de aguas (merced de agua, por acciones)	221
5.2	Contrato de compraventa de derechos de aguas de ejercicio continuo	223

CAPITULO II

LA PROMESA DE COMPRAVENTA

SECCION PRIMERA

GENERALIDADES

Párrafo 1º	Concepto	225
Párrafo 2º	Naturaleza jurídica de la promesa de contrato	226
Párrafo 3º	Originalidad del Código Civil chileno respecto al contrato de promesa	227
Párrafo 4º	Importancia procesal que incide en el hecho que el contrato de promesa tenga la calidad jurídica de contrato	228
Párrafo 5º	El principio de equidad y el incumplimiento recíproco del contrato de promesa de compraventa. Inaplicabilidad del artículo 1489 y procedencia del artículo 1552 del Código Civil	229

SECCION SEGUNDA

REQUISITOS ESPECIFICOS DEL CONTRATO DE PROMESA

Párrafo 1º	Análisis específico o puntual del artículo 1554	231
Párrafo 2º	Primer requisito	231
Párrafo 3º	Segundo requisito	231
Párrafo 4º	Tercer requisito	234

SECCION TERCERA

ESPECIFICACION DEL CONTRATO PROMETIDO	234
--	------------

SECCION CUARTA

EFFECTOS DEL CONTRATO DE PROMESA

Párrafo 1º	Obligación de hacer	237
------------	---------------------------	-----

Párrafo 2º	Características de la acción para obtener el incumplimiento del contrato de promesa	238
Párrafo 3º	La condición resolutoria tácita en el contrato de promesa. La promesa bilateral como todo contrato bilateral lleva envuelta la condición resolutoria del artículo 1489, derecho alternativo que puede emplear el acreedor	239
Párrafo 4º	La mora en el contrato de promesa	240
Párrafo 5º	El contrato de promesa de compraventa y el artículo 1749 del Código Civil	240

SECCION QUINTA

ASPECTOS PROCESALES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Párrafo 1º	Aspectos procesales relacionados con el cumplimiento forzado del contrato de promesa. Puede ser juicio ordinario o juicio ejecutivo, como también procede juicio sumario	243
Párrafo 2º	En el contrato de promesa bilateral las partes tienen diversas formas procesales para exigir el cumplimiento compulsivo de la obligación de hacer pertinente	244

SECCION SEXTA

LESION ENORME Y PROMESA DE COMPRAVENTA	247
--	-----

SECCION SEPTIMA

PROMESA UNILATERAL DE CELEBRAR UN CONTRATO BILATERAL. TEORIA DE LEOPOLDO URRUTIA ANGUITA Y ARTURO ALESSANDRI RODRIGUEZ	249
--	-----

SECCION OCTAVA

INSCRIPCION DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES. EFECTOS	251
--	-----

SECCION NOVENA

JURISPRUDENCIA SOBRE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Párrafo 1º	La autorización judicial no procede en el contrato de promesa de compraventa, sino en el contrato de compraventa mismo	253
------------	--	-----

Párrafo 2º	El título de tenencia obtenido por el contrato de promesa no es permanente, sino transitorio	253
Párrafo 3º	Efectos de la nulidad del contrato de promesa. Procede la retención del inmueble ocupado por el prometiende comprador mientras no se reembolsen los abonos al precio y se le paguen las mejoras efectuadas en la propiedad	254
Párrafo 4º	La responsabilidad monetaria en el contrato de promesa. Teoría nominalista es la excepción en el Código Civil; la tesis valorista constituye la norma general y procede en las obligaciones restitutorias. Efectos de la nulidad del contrato de promesa, que señala el artículo 1687, ordenando la retroactividad absoluta entre las partes	254
Párrafo 5º	Finalidad del artículo 1749 del Código Civil	255
Párrafo 6º	La hipoteca que se constituye por el marido en el contrato de compraventa para garantizar el pago del precio insoluto, no requiere autorización de la mujer	255
Párrafo 7º	La venta de un inmueble social, sin autorización de la mujer, es un hecho de la causa	255
Párrafo 8º	Procede el recurso de revocación contra la resolución del juez que accedió a suplir la autorización de la mujer para la venta de un inmueble de la sociedad conyugal	256
Párrafo 9º	La autorización de la mujer, conforme el artículo 1749, puede ser especial o general. Tesis sobre la materia	256
Párrafo 10º	El artículo 1749 del Código Civil y el contrato de promesa de compraventa conforme a la Ley 18.802	257
Párrafo 11º	Jurisprudencia dictada sobre el artículo 1749	258
Párrafo 12º	Jurisprudencia dictada sobre los números 3 y 4 del artículo 1554 en relación con el artículo 1683 del Código Civil, que no es norma decisoria litis	258
Párrafo 13º	Alcance de la circunstancia que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces, que contempla el artículo 1554	259
Párrafo 14º	La promesa de compraventa no puede constituir posesión regular ni habilitar para una prescripción adquisitiva regular	259
Párrafo 15º	El pago o solución en el contrato de promesa de compraventa está constituido por la celebración del contrato prometido	260

Párrafo 16º	Interesante sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco sobre condición del contrato de promesa de compraventa en relación con la teoría general del acto jurídico	260
Párrafo 17º	La excepción del contrato no cumplido en el contrato de promesa. Requisito esencial, procedencia de la exceptio non adimpleti contractus	260
Párrafo 18º	La autorización judicial no procede en el contrato de promesa de compraventa mismo	261
Párrafo 19º	El título de tenencia obtenido por el contrato de promesa no es permanente sino transitorio	261
Párrafo 20º	Promesa de compraventa que contiene la condición que el contrato se celebrará "tan pronto como la Caja de Empleados Particulares acepta la operación de venta respectiva"	262
Párrafo 21º	Promesa de compraventa que contiene la frase "Entendiéndose que el plazo será el que necesite la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas para su tramitación"	262
Párrafo 22º	Efectos de la nulidad del contrato de promesa. Procede la retención del inmueble ocupado por el prometiende comprador mientras no se reembolsen los abonos al precio y se le paguen las mejoras efectuadas en la propiedad	263
Párrafo 23º	La excepción de contrato no cumplido sólo procede oponerse siempre que incida en el mismo contrato cuyo cumplimiento se demanda y no de otro contrato celebrado entre las mismas partes, aunque se hayan celebrado en un mismo instrumento	263
Párrafo 24º	En el contrato de promesa puede incidir una nulidad absoluta y también una nulidad relativa	263
Párrafo 25º	El plazo extintivo en el contrato de promesa debe ser explícitamente convenido por las partes	264
Párrafo 26º	El artículo 1817 del Código Civil se refiere a cualquier título traslativo. No se refiere al contrato de promesa	264
Párrafo 27º	El contrato de promesa sólo es título transitorio de tenencia	264
Párrafo 28º	El contrato de promesa de hipoteca puede garantizarse con hipoteca	265

SECCION DECIMA

PROBLEMAS FORENSES SOBRE CONTRATO DE PROMESA

Párrafo 1º	Promesa de venta de cosa ajena	265
Párrafo 2º	Embargo y prohibiciones legales sobre la cosa objeto del contrato prometido	266
Párrafo 3º	Promesa de venta de un bien raíz de la sociedad conyugal sin autorización de la mujer	266
Párrafo 4º	Promesa de compraventa de un bien raíz propio de la mujer casada, celebrada exclusivamente por el marido	268
Párrafo 5º	Promesa de venta celebrada por la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal, sin autorización del marido o de la justicia	269

SECCION UNDECIMA

PRONTUARIO NOTARIAL DEL CONTRATO DE PROMESA

Párrafo 1º	La promesa de compraventa. Explicación	269
Párrafo 2º	Contratos de promesa sobre bienes raíces	271
2.1	Contrato de promesa de compraventa de bien raíz	271
2.2	Contrato de promesa de compraventa de bien raíz. Departamento	273
2.3	Contrato de promesa de compraventa de un predio agrícola	276
2.4	Contrato de opción (Con Promesa) minera	278
2.5	Contrato de cierre de negocio con promesa de venta	280
Párrafo 3º	Contrato de promesa sobre bienes muebles	284
3.1	Contrato de opción (Con promesa) de compraventa de camionetas (Contrato definitivo condicional)	284
Párrafo 4º	Otros contratos de promesa	286
4.1	Contrato de promesa de venta de establecimiento de comercio. (Universalidad jurídica)	286

CAPITULO III

LA PERMUTACION

SECCION PRIMERA

GENERALIDADES

Párrafo 1º	Antecedentes históricos	289
Párrafo 2º	Definición	290
Párrafo 3º	Características	291
Párrafo 4º	Naturaleza jurídica	291
4.1	La permutación se rige por las normas de la compraventa	291
4.2	Diferencia entre permutación y compraventa	293
4.3	Diferencia entre compraventa y permutación en cuanto a la determinación de la cosa objeto del contrato, cosas determinadas genéricamente y cosas determinadas específicamente	293
Párrafo 5º	Permuta de cuota indivisa	294
Párrafo 6º	No pueden permutarse las cosas que no pueden venderse	295
Párrafo 7º	Efecto retroactivo de la resolución del contrato de permutación frente a terceros	295
Párrafo 8º	La permutación de cosa ajena vale y, por tanto, es justo título igual que en el contrato de compraventa de cosa ajena	296
Párrafo 9º	Requisitos de la inscripción de la escritura de permutación en el Conservador de Bienes Raíces	296
9.1	Inscripción del contrato de permutación recíproco de inmuebles en el Conservador de Bienes Raíces	297
9.2	Conveniencia de doble estudio de títulos en la permutación recíproca de inmuebles	297

SECCION SEGUNDA

JURISPRUDENCIA

Párrafo 1º	Calificación jurídica del contrato de permutación	298
1.1	Permutación, compraventa y expropiación. Diferencias	298
Párrafo 2º	La causa en el contrato de permutación	298

Párrafo 3º	Alcance ilimitado del artículo 1900 del Código Civil que declara que las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato	299
Párrafo 4º	La teoría del título traslativo y modo de adquirir, que adopta el Código Civil Chileno, es teoría del Derecho Romano Bonitario. Tesis que expresamente la reconoce este cuerpo legal.....	300
Párrafo 5º	El contrato de permutación, como todo contrato bilateral, envuelve la condición resolutoria tácita del artículo 1489 del Código Civil	300
Párrafo 6º	El contrato de permutación de bienes raíces puede ser rescindido por lesión enorme	300

SECCION TERCERA

PRONTUARIO NOTARIAL DE LA PERMUTA

Párrafo 1º	La permuta. Explicación	301
1.1	Contrato de permuta de mueble a mueble	302
1.2	Contrato de permuta de mueble a mueble (vehículos)	303
1.3	Contrato de permuta de mueble a inmueble	304
1.4	Contrato de permuta de inmueble a inmueble	305

CAPITULO IV

LA CESION

SECCION PRIMERA

LA CESION DE CREDITOS

Párrafo 1º	Generalidades	307
------------	---------------------	-----

SECCION SEGUNDA

CESION DE CREDITOS NOMINATIVOS

Párrafo 1º	Concepto de cesión de crédito	309
Párrafo 2º	Perfeccionamiento de la cesión de créditos nominativos	311

SECCION TERCERA

CESION DEL DERECHO DE HERENCIA

Párrafo 1º	Concepto	314
Párrafo 2º	Efectos de la cesión a título oneroso del derecho de herencia	317

SECCION CUARTA

LA CESION DE DERECHOS LITIGIOSOS

Párrafo 1º	Concepto	318
Párrafo 2º	Efectos de la cesión de derechos litigiosos	320
Párrafo 3º	Formalidades de la cesión de derechos litigiosos (art. 1911)	322

SECCION QUINTA

DE LA CESION DEL CONTRATO

Párrafo 1º	Concepto de cesión de contrato	322
Párrafo 2º	Diferencia entre cesión de contrato y cesión de crédito	323
Párrafo 3º	En nuestro Código Civil, la cesión contrato es contrato nominado	324

SECCION SEXTA

LA CESION DE CUOTA INDIVISA

Párrafo 1º	Concepto genérico de cesión de cuota indivisa	325
Párrafo 2º	Diferencia entre cesión de cuota indivisa y cesión de créditos personales o nominativos que contempla el Título XXV del Libro IV del Código Civil	326
Párrafo 3º	La obligación de entregar una cuota indivisa es divisible	327
Párrafo 4º	La compraventa total de una cosa que el comprador posee en común con otra persona vale sólo respecto de la cuota del comunero vendedor	327
Párrafo 5º	La compraventa de cuota indivisa en inmueble es rescindible por vicio de lesión enorme	328
Párrafo 6º	La compraventa de cuota indivisa en un bien raíz requiere escritura pública e inscripción	328

Párrafo 7º	La compraventa de cuota indivisa en inmueble de la sociedad conyugal está afecta al artículo 1749	328
Párrafo 8º	Compraventa de cuota indivisa en inmueble de la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal, requiere autorización judicial y voluntad de la mujer	329
Párrafo 9º	Formalidades de la cesión de cuota indivisa. No requiere notificación al resto de los comuneros	329
Párrafo 10º	La inscripción de cuota sobre bienes raíces. Documentos que debe exigir el Conservador de Bienes Raíces	329
Párrafo 11º	El embargo de cuota indivisa no priva al comunero del derecho a solicitar la partición	330
Párrafo 12º	Los efectos de la venta forzada de cuota son los mismos que de la venta voluntaria de cuota	330

SECCION SEPTIMA

PRONTUARIO NOTARIAL DE LA CESION

Párrafo 1º	La cesión. Explicación	330
1.1	Contrato de cesión de créditos o derechos personales	331
1.2	Contrato de cesión de derechos personales que constan en título nominativo, con deudor concurrente al acto	332
1.3	Contrato de cesión de contrato	333
1.4	Contrato de cesión de derechos sociales (cuota en sociedad) y modificación de estatutos	334
1.5	Contrato de cesión de derechos sociales (cuota en sociedad) por herederos de socio fallecido y modificación de estatutos sociales	337
1.6	Contrato de cesión de derechos hereditarios. Cesión general (sin posesión efectiva)	339
1.7	Contrato de cesión de derechos hereditarios. Cesión general (con posesión efectiva)	340
1.8	Contrato de cesión de derechos hereditarios de bien raíz	341
1.9	Contrato de cesión de derechos litigiosos	342
1.10	Contrato de cesión de derechos de autor	343
1.11	Contrato de cesión de uso de marca comercial (licencia), exclusivo	344

1.12	Contrato de cesión de uso de marca comercial (licencia), no exclusivo	346
1.13	Contrato de cesión de uso perpetuo de software, no exclusivo	347
1.14	Contrato de cesión de programa televisivo, aporte y participación	350
1.15	Contrato de cesión de derechos para televisar carreras de automóviles	352

TOMO II

CAPITULO I

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SECCION PRIMERA

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION CIVIL

Párrafo 1º	Concepto	355
Párrafo 2º	Características	355
Párrafo 3º	Clasificación	355
Párrafo 4º	Del arrendamiento de cosas	355
4.1	Concepto	355
4.2	Elementos esenciales del contrato	356
4.3	Obligaciones del arrendador	357
4.4	Obligaciones del arrendatario	361
4.5	El derecho legal de retención	365
4.6	Casos en que procede el derecho de retención	365
4.7	Del ejercicio del derecho de retención	366
4.8	De la expiración del arrendamiento de cosas	366
Párrafo 5º	Del arrendamiento para la confección de una obra material	370
5.1	Concepto	370
5.2	Elementos del contrato	370
5.3	Peculiaridades de este contrato	371

	5.4	Reglas del precio	372
Párrafo	6º	Del arrendamiento de servicios inmateriales	373
	6.1	Concepto	373
	6.2	Clases	373
Párrafo	7º	Del contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, regulados por la ley Nº 18.101 de 1982	374
	7.1	Generalidades	374
	7.2	Arrendamiento, naturaleza del contrato	375
	7.3	Derechos y obligaciones transmisibles	376
	7.4	Bienes raíces urbanos excluidos de las normas de la ley Nº 18.101	377
	7.5	Propiedades fiscales, arrendamiento	378
	7.6	Del desahucio y restitución	378
	7.7	De la expiración del arrendamiento	380
	7.8	De la renta	380
	7.9	De los gastos comunes	382
	7.10	Garantía por el arrendamiento	382
	7.11	Irrenunciabilidad de los derechos	383
	7.12	Del subarrendamiento	383
	7.13	De la competencia y el procedimiento	385
	7.14	Requerimiento de pagos accesorios	387
	7.15	Contrato de arrendamiento no afectado por las disposiciones transitorias	388
Párrafo	8º	Del contrato de arrendamiento de predio rural, regulado por el decreto ley Nº 993, de 1975	388
Párrafo	9º	Del contrato de mediería y aparcería, regulado por el decreto ley Nº 993, de 1975	389

SECCION SEGUNDA

DEL PRONTUARIO NOTARIAL
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Párrafo	1º	Del contrato de arrendamiento de predios urbanos	392
	1.1	Contrato de arrendamiento de bien raíz urbano con plazo pactado mes a mes	392
	1.2	Contrato de arrendamiento de bien raíz urbano pactado con plazo de duración indefinida	393
	1.3	Contrato de arrendamiento de bien raíz urbano pactado con plazo inferior a un año	394

	1.4	Contrato de arrendamiento de bien raíz urbano pactado con plazo superior a un año	395
	1.5	Contrato de arrendamiento de departamento	399
	1.6	Contrato de arrendamiento de bien raíz perteneciente a comunidad hereditaria sin posesión efectiva	402
	1.7	Contrato de arrendamiento de bien raíz perteneciente a comunidad hereditaria, con posesión efectiva y otorgado por escritura pública	403
	1.8	Contrato de arrendamiento de local comercial con plazo pactado mes a mes	405
	1.9	Contrato de arrendamiento de local comercial pactado con plazo de duración indefinida	408
	1.10	Contrato de arrendamiento de local comercial pactado con plazo inferior a un año	408
	1.11	Contrato de arrendamiento de local comercial pactado con plazo superior a un año	410
	1.12	Contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en edificio o complejo comercial	411
	1.13	Contrato de arrendamiento de oficina	415
	1.14	Contrato de arrendamiento de estacionamiento de automóvil	418
Párrafo	2º	Del contrato de arrendamiento de predios rústicos y medierías	422
	2.1	Contrato de arrendamiento de predio agrícola	422
	2.2	Contrato de arrendamiento de predio agrícola con cláusula que establece «árbitro arbitrador»	424
	2.3	Contrato de arrendamiento de predio agrícola con cláusula de reajuste	424
	2.4	Contrato de arrendamiento de predio agrícola con cláusula que permite varias fórmulas de pago y en distinto plazo	425
	2.5	Contrato de arrendamiento de predio agrícola con cláusula de agua de riego y contribuciones	425
	2.6	Contrato de mediería	426
	2.7	Contrato de talaje	428
Párrafo	3º	Del contrato de arrendamiento de pertenencia minera. Explicación	430
	3.1	Contrato de arrendamiento de pertenencia minera	431
Párrafo	4º	Terminación del contrato de arrendamiento	434

4.1	Terminación del contrato de arrendamiento de arrendamiento simple, de común acuerdo	434
4.2	Terminación del contrato de arrendamiento de común acuerdo entre nuevo propietario y arrendatario cuando es otorgado el contrato de arrendamiento por escritura pública y ha sido subinscrito al margen de los títulos de la propiedad	435
Párrafo 5º	Del contrato de arrendamiento de bienes muebles	437
5.1	Contrato de arrendamiento de automóvil	437
5.2	Contrato de arrendamiento de ambulancia	443
5.3	Contrato de arrendamiento de compresor de aire	444
5.4	Contrato de arrendamiento de teléfono celular	447
Párrafo 6º	Del contrato de arrendamiento de servicios materiales e inmateriales	449
6.1	Contrato de asistencia profesional	449
6.2	Contrato de cobranza	450
6.3	Contrato de confección y desarrollo de sistema computacional	451
6.4	Contrato de prestaciones médicas. (seguro de salud estudiantil)	457
6.5	Contrato de suministro de almuerzos a institución	460
6.6	Contrato de compraventa de insumos importados por encargo	462
6.7	Contrato de compraventa de insumos por encargo	465
6.8	Contrato de custodia de cintas magnéticas y otros elementos computacionales con información confidencial	467
6.9	Contrato de edición	470
6.10	Contrato de explotación de bosques	471
6.11	Contrato de plantación o forestación de árboles	474
6.12	Contrato de trabajo con contratista	478
6.13	Contrato de demolición de casa, venta de materiales y demás obligaciones	479
6.14	Contrato de subcontratista en obra de construcción	481
6.15	Contrato de mantención y reparación de ascensores	489

6.16	Contrato de mantención preventivo, correctivo y reparaciones de equipos computacionales	493
6.17	Contrato de mantención preventiva de bomba de agua, compacto de basura y otros elementos	496
6.18	Contrato de reparación y recibo	498
6.19	Contrato de revisión y mantención de equipos y maquinarias en general	500

SECCION TERCERA

DEL PRONTUARIO JUDICIAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Párrafo 1º	Juicio de arrendamiento de predios urbanos. Ley 18.101. Explicación	502
1.1	Ambito de aplicación	502
1.2	Plazos de desahucio y restitución	503
1.3	De la competencia	504
1.4	Del procedimiento	504
1.5	Esquema básico del juicio	504
1.6	Demanda de desahucio del contrato de arrendamiento pactado mes a mes o de plazo indefinido o de menos de un año	507
1.7	Demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas	508
1.8	Demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas conjuntamente con desahucio	510
1.9	Demanda de restitución por vencimiento del plazo pactado en el contrato de arrendamiento	512
1.10	Demanda de restitución de la propiedad por expiración del derecho del arrendador	513
1.11	Demanda de indemnización de perjuicios	515
1.12	Demanda de terminación de contrato de arrendamiento por otras causales	516
1.13	Demanda en juicio sumario	517
1.14	Notificación de demandas de arrendamiento, según el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil	518
1.15	Información sumaria de testigos	518

1.16	Contestación de la demanda en juicio de arrendamiento	519
1.17	Solicitud de retención de muebles en favor del arrendador	520
1.18	Acompaña documento, con citación	521
1.19	Acompaña documento, bajo apercibimiento legal	521
1.20	Solicitud de citación para oír sentencia	522
1.21	Solicitud de lanzamiento	522
1.22	Fuerza pública	523
1.23	Oficio	523
1.24	Transacción en juicio de arrendamiento	524
Párrafo 2º	Juicio de arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías. Decreto ley Nº 993 de 1975	526
2.1	Ambito de aplicación	526
2.2	De la competencia	526
2.3	Del procedimiento	526
2.4	Esquema básico del juicio	527
2.5	Demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas	529
2.6	Demanda en juicio sumario	530
2.7	Solicitud de notificación de la demanda de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil	531
2.8	Información sumaria de testigos	531
2.9	Contestación de la demanda en juicio de arrendamiento	532
2.10	Acompaña documento bajo apercibimiento legal	533
2.11	Acompaña documento, con citación	533
2.12	Solicitud de citación para oír sentencia	534
2.13	Solicita lanzamiento	534
2.14	Fuerza pública	535
2.15	Oficio	535
2.16	Transacción en juicio de arrendamiento	536
2.17	Solicitud de notificación al árbitro para que acepte el cargo	537
2.18	Demanda ante juez árbitro	538

Párrafo 3º	Los juicios especiales del contrato de arrendamiento. Explicación	539
3.1	Procedimiento de desahucio y lanzamiento. Arts. 588 al 596 del C.P.C	540
3.2	Derecho del arrendador para pedir la inmediata terminación del contrato de arrendamiento. Art. 504 del C.P.C.	541
3.3	Juicio de terminación inmediata del contrato de arrendamiento. Art. 607 C.P.C.	542
3.4	Juicio de reconversión de pago. Art. 611 del C.P.C.	542
3.5	Juicio de restitución por término del contrato de arrendamiento. Art. 604 C.P.C.	544

**CAPITULO II
EL MANDATO**

**SECCION PRIMERA
DEL CONTRATO DE MANDATO**

Párrafo 1º	Concepto	545
Párrafo 2º	Elementos del mandato	545
Párrafo 3º	El mandato en relación a otros contratos similares	546
3.1	Contrato de trabajo	546
3.2	Sociedad colectiva	546
3.3	Arrendamiento de servicios materiales	546
Párrafo 4º	Actos susceptibles de ser realizados por mandato	547
Párrafo 5º	Características jurídicas del mandato	547
5.1	Consensual	547
5.2	Bilateral	549
5.3	A título oneroso	550.
5.4	De confianza	553.
5.5	Conmutativo	553
Párrafo 6º	Partes del contrato de mandato	553
6.1	Mandante. Requisitos y características	554
6.2	Obligaciones del mandante	555

	6.3	Mandatario. Requisitos y características	556
	6.4	Obligaciones del mandatario	560
	6.5	Facultades del mandatario	561
	6.6	¿Puede subcontratar el mandatario?	563
Párrafo	7º	Interés en el negocio encomendado por mandato	565
	7.1	Negocio que sólo interesa al mandante	565
	7.2	Mandato que interesa sólo a un tercero	565
	7.3	Mandato que interesa al mandante y a un ter- cero	567
	7.4	Mandato que interesa al mandatario y a un ter- cero	567
	7.5	Mandato que interesa a ambas partes y a un ter- cero	568
	7.6	El negocio encomendado interesa sólo al man- datario	568
Párrafo	8º	Efectos del contrato de mandato respecto de ter- ceros	569
Párrafo	9º	Terminación o extinción del contrato de mandato	571

SECCION SEGUNDA

DEL PRONTUARIO NOTARIAL
DEL CONTRATO DE MANDATO

	1.	Mandato general. Escritura pública	573
	2.	Mandato especial de administración	575
	3.	Mandato para administrar a un banco	576
	4.	Mandato para importar	577
	5.	Mandato especial de administración de bienes raíces	579
	6.	Mandato para ser representado en Asamblea de Copropietarios de Edificio	580
	7.	Mandato para comprar un bien raíz	581
	8.	Mandato para vender un bien raíz	582
	9.	Mandato para vender bien raíz de haber propio y subrogarlo	583
	10.	Mandato de comunidad hereditaria para vender bien raíz	585

11.	Mandato especial, autorización a la cónyuge para venta de bien raíz heredado	586
12.	Mandato para solicitar la posesión efectiva y provocar la partición	587
13.	Mandato para representar en partición	589
14.	Mandato para representar en asamblea	590
15.	Mandato para ser representado en Junta General de Accionistas	591
16.	Mandato bancario	592
17.	Mandato para cobrar cheques y percibir remuneraciones, pensiones y otros	593
18.	Mandato para percibir	595
19.	Mandato para cobrar pensiones de jubilación. Carta poder	595
20.	Mandato para compensar y firmar las planillas de Asignación Familiar. (Servicio de Seguro Social)	596
21.	Mandato especial para exportar	597
22.	Mandato para importar	598
23.	Mandato para tramitar y gestionar la compra y remesa de divisas. Poder especial	599
24.	Mandato judicial	600
25.	Mandato judicial del inculpado	601
26.	Mandato para contraer matrimonio	601
27.	Mandato para reconocer hijo natural	602
28.	Mandato, renovación	603
29.	Mandato, ratificación	603
30.	Mandato, ratificación a Gerente de Sociedad de Responsabilidad Limitada	604
31.	Mandato, delegación	606
32.	Mandato, revocación	606
33.	Mandato, renuncia	607
34.	Mandato, finiquito	608
35.	Mandato. Pauta para informar	609

SECCION TERCERA

DEL PRONTUARIO JUDICIAL DEL MANDATO

Párrafo 1º	De las acciones contra el mandatario. Explicación	612
------------	---	-----

1.1	Del procedimiento	612
1.2	Otras acciones	613
1.3	Rinde cuenta y solicita su aprobación. Solicitud	614
1.4	Formula cuenta	615
1.5	Solicita que se cite a comparendo para la designación judicial de árbitro	617
1.6	Notificación judicial de revocación de mandato	618
Párrafo 2º	De las acciones contra el mandante. Explicación	619
2.1	Procedimiento	619
2.2	Demanda de cobro de honorarios profesionales. Procedimiento incidental	620
2.3	Demanda de cobro de honorarios profesionales. Juicio sumario	621

**CAPITULO III
EL COMODATO**

**SECCION PRIMERA
DEL CONTRATO DE COMODATO**

Párrafo 1º	Definición	623
Párrafo 2º	Características	623
Párrafo 3º	Bienes susceptibles de comodato	624
Párrafo 4º	Prueba del comodato	624
4.1	Procedencia de la prueba testimonial	624
Párrafo 5º	Obligaciones del comodatario	624
5.1	Conservar la cosa	624
5.2	Usar de ella	625
5.3	Restituir la cosa	625
Párrafo 6º	Obligaciones del comodante	626
6.1	Pagar las expensas del conservador de la cosa	627
6.2	Pagar los perjuicios al comodatario	627
6.3	El derecho de retención del comodatario	627
Párrafo 7º	Transmisibilidad de derechos y obligaciones de las partes	627

SECCION SEGUNDA
DEL COMODATO PRECARIO

Párrafo 1º	Definición	628
Párrafo 2º	Requisitos	628
Párrafo 3º	Acción precaria	628

SECCION TERCERA

DEL PRONTUARIO NOTARIAL DEL CONTRATO DE COMODATO

1.1	Contrato de comodato de bien raíz	629
1.2	Contrato de comodato de bien mueble	630
1.3	Contrato de comodato de envases	631
1.4	Contrato de comodato de taxibús	633
1.5	Contrato de comodato y cuidador	637

SECCION CUARTA

DEL PRONTUARIO JUDICIAL DEL COMODATO

Párrafo 1º	De los juicios de comodato precario. Explicación	639
1.1	Demanda	639
1.2	Notificación	639
1.3	Audiencia	639
1.4	Prueba	639
1.5	Sentencia	640
Párrafo 2º	Demandas y escritos	641
2.1	Demanda de comodato precario de bien raíz	641
2.2	Solicitud de notificación de demanda de conformidad al artículo 44 del C.P.C.	642
2.3	Información sumaria de testigos	642
2.4	Acompaña documento, bajo apercibimiento legal	643
2.5	Acompaña documento, con citación	643
2.6	Solicitud de citación para oír sentencia	644
2.7	Solicita lanzamiento	644

CAPITULO IV EL MUTUO

SECCION PRIMERA DEL CONTRATO DE MUTUO O PRESTAMO DE CONSUMO

Párrafo	1º	Concepto	645
Párrafo	2º	Características	645
	2.1	Real	645
	2.2	Unilateral	645
	2.3	Gratuito	645
	2.4	Principal	645
	2.5	El título traslativo de dominio	546
Párrafo	3º	Capacidad de las partes	646
Párrafo	4º	Efectos del contrato	646
Párrafo	5º	Mutuo de cosas fungibles, que no sea dinero	647
Párrafo	6º	Epoca de restitución	648
Párrafo	7º	Los intereses	648
	7.1	Pago de intereses no estipulados	648
	7.2	Pago de intereses estipulados	649

SECCION SEGUNDA

LA LEY Nº 18.010 DE 27 DE JUNIO DE 1981 ANALISIS DE SUS NORMAS

Párrafo	1º	Generalidades	649
Párrafo	2º	Definición de operaciones de crédito en dinero	649
Párrafo	3º	Formas de reajustabilidad	650
Párrafo	4º	Intereses	651
	4.1	Definición de interés corriente	652
	4.2	Definición de interés máximo convencional	652
Párrafo	5º	Pagos anticipados (prepagos)	653
Párrafo	6º	Cobro de intereses excesivos	653
Párrafo	7º	Anatocismo	654
Párrafo	8º	Normas sobre pagos de intereses	655
Párrafo	9º	De las obligaciones en moneda extranjera o expresadas en moneda extranjera	657

**SECCION TERCERA
DEL PRONTUARIO NOTARIAL DEL MUTUO**

Párrafo	1º	Explicación	658
	1.1	Contrato de mutuo o préstamo de dinero	659
	1.2	Contrato de mutuo de cosas fungibles (no dinero)	660

**SECCION CUARTA
DEL PRONTUARIO JUDICIAL DEL MUTUO**

1.	Preparación de la vía ejecutiva. Citación a reconocer firma y confesar la deuda	661
2.	Se tenga por reconocida la firma y confesada la deuda	662
3.	Certificado de ejecutoria	662
4.	Demanda ejecutiva con preparación de la vía ejecutiva	663
5.	Demanda ejecutiva con escritura pública de mutuo	664
6.	Certificado de que no opuso excepciones	665
7.	Solicitud de que se tenga el mandamiento como sentencia	665

**CAPITULO V
OTROS CONTRATOS**

**SECCION PRIMERA
PRONTUARIO NOTARIAL DE OTROS CONTRATOS**

Párrafo	1º	Contratos sobre bienes raíces	667
	1.1	Contrato de dación en pago de inmueble	667
	1.2	Contrato de transacción por lesión enorme, (en compraventa de bien raíz)	669
	1.3	Contrato de fianza y garantía hipotecaria por obligación de tercero	670
	1.4	Contrato de constitución de usufructo con reserva de nuda propiedad	672
	1.5	Terminación de usufructo de común acuerdo	673

	1.6	Contrato de cierre de negocio con contrato de compraventa	674
Párrafo	2º	Contratos sobre bienes muebles y otros objetos	678
	2.1	Contrato de agencia exclusiva	678
	2.2	Contrato (compromiso) de suscripción de acciones	680
	2.3	Contrato de crédito mercantil para la compra de servicios e insumos para el agro	682
	2.4	Contrato de crianza de alevines de salmón trucha	684
	2.5	Contrato de fianza	687
	2.6	Contrato de fletamento	688
	2.7	Contrato de leasing operativo. (Arrendamiento con opción de compra)	690
	2.8	Contrato de leasing financiero. (Arrendamiento con opción de compra)	694
	2.9	Contrato de máquina	698
	2.10	Contrato de promoción de publicidad para medio de difusión (televisión) con participación en los resultados (comisión)	699
	2.11	Contrato de publicidad en recinto deportivo	701
	2.12	Contrato de reconocimiento de deuda, convenio de pago e hipoteca	703
	2.13	Contrato de resciliación y dación en pago	707
	2.14	Contrato de suministro eléctrico	710
	2.15	Contrato de suministro de información	712
	2.16	Contrato de suministro de papel para fax	713
	2.17	Contrato de transacción para prevenir un litigio eventual	716
	2.18	Contrato de venta de tarjetas de Navidad	717

CAPITULO VI
CLAUSULAS CONTRACTUALES COMUNES

SECCION PRIMERA
CLAUSULAS CONTRACTUALES

	1.	Cláusula de aceleración	719
	2.	Cláusula de anexo	719
	3.	Cláusula de anticipo de dinero	719

4.	Cláusulas de arbitraje:	720
	i) Cláusula de árbitro arbitrador	720
	ii) Cláusula de árbitro de derecho	720
	iii) Cláusula de árbitro mixto	721
5.	Cláusula que establece las arras	722
6.	Cláusula de autorización de cónyuge a celebrar contrato	722
7.	Cláusula de boleta de garantía bancaria	722
8.	Cláusula de cheque en garantía	723
9.	Cláusula de delegación del mandato	723
10.	Cláusula de depósito de mercaderías u otras especies	724
11.	Cláusula de desahucio unilateral	724
12.	Cláusula de domicilio para efectos especiales	724
13.	Cláusula de endoso (Prenda Ley 4.702)	724
14.	Cláusula de entrega anticipada de bien raíz	725
15.	Cláusula que establece la carga de impuestos generados por el contrato	725
16.	Cláusula de exención de responsabilidad	726
17.	Cláusulas de Fianza:	726
	i) Cláusula de fianza simple	726
	ii) Cláusula de fianza solidaria	726
	iii) Cláusula de fianza limitada	727
18.	Cláusula de codeudor solidario	727
19.	Cláusulas de garantía:	727
	i) Cláusula de garantía con depósito ante Notario Público	727
	ii) Cláusula de garantía específica para el contrato de compraventa y en depósito a un tercero	728
	iii) Cláusula de garantía en documento	728
20.	Cláusulas de gastos:	728
	i) Cláusula de gastos originados en el contrato	728
	ii) Cláusula de gastos originados en el pago de impuestos	729
	iii) Cláusula de gastos originados en el cumplimiento del objeto del contrato	729
	iv) Cláusula de gastos originados en el traslado de mercadería	729

21.	Cláusulas integrativas de otras cláusulas, pertenecientes a otros contratos, leyes o documentos:	729
	i) Cláusula de cláusula	729
	ii) Cláusula de referencia a normativa legal	730
	iii) Cláusula de remisión a documentos	730
22.	Cláusula que establece confeccionar inventario (De mercaderías)	730
23.	Cláusula que establece confeccionar inventario de bienes muebles	730
24.	Cláusula de limitación de responsabilidad. (Cláusula general)	731
25.	Cláusula de mandato para llenar documento	731
26.	Cláusula de pacto comisorio simple	732
27.	Cláusula de pacto comisorio calificado	732
28.	Cláusula de pacto de retroventa	732
29.	Cláusula de pacto de retracto	732
30.	Cláusula de mora. (Establece convencionalmente la mora)	733
31.	Cláusula de mora. (Establece la definición de qué se entiende por mora, en el contrato que las partes celebran)	733
32.	Cláusula de participación	733
33.	Cláusula de participación en mayor precio o plusvalía en venta de bien raíz o bien mueble	733
34.	Cláusula penal	734
35.	Cláusula penal en caso de inejecución negligencia o culposa	734
36.	Cláusula penal en caso de inejecución dolosa	734
37.	Cláusula penal facultativa	734
38.	Cláusulas penales progresivas	735
39.	Cláusula de personería	735
40.	Cláusulas prohibitivas o de prohibición:	735
	i) Cláusula de prohibición de celebrar determinados actos	735
	ii) Cláusula de prohibición de realizar actos jurídicos sobre una propiedad, especialmente gravarla o enajenarla	736
	iii) Cláusula de prohibición de alterar bien raíz	736
	iv) Cláusula de prohibición de trabajar en igual giro	736

41.	Cláusula de prórroga de la jurisdicción	737
42.	Cláusulas de reajuste:	737
	i) Cláusula de reajuste en Unidad de Fo- mento	737
	ii) Cláusula de reajuste de acuerdo a la va- riación del I.P.C.	737
	iii) Cláusula de reajuste en Unidad Tributaria Mensual	737
	iv) Cláusula de reajuste en dólares america- nos	737
43.	Cláusula de rendición de cuentas por venta de vehículo motorizado	738
44.	Cláusula de renovación automática de contrato (Tácita reconducción)	739
45.	Cláusula de renuncia a fuero	739
46.	Cláusula de responsabilidad en custodia de cosa mueble	739
47.	Cláusula de rescisión por mora	739
48.	Cláusula de responsabilidad del caso fortuito o fuerza mayor en caso de mora	739
49.	Cláusula de seguro de riesgos	740
50.	Cláusula de venta de derechos de aguas	740