Este libro constituye material de estudio y/o trabajo.

Pertenece a: .....
Domicilio: .....
mail: ..... Te: .....
Estudio/trabajo: .....
mail: ..... Te: .....

En caso de extravío se agradece su inmediata devolución.

Colección: Guías de Estudio

CONTRATOS
Civiles y Comerciales
Autor: Miguel A. Font

Para realizar consultas o sugerencias enviar un e-mail a:
guiasdeestudio@editorialestudio.com.ar

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS.-

En virtud del derecho de propiedad sobre esta obra, sólo su autor puede disponer de ella, publicarla, enajenarla, locarla, traducirla y reproducirla en cualquier forma.

Nadie podrá publicar, sin permiso expreso del autor o editor, partes de esta obra, aunque se hayan anotado o copiado durante su exposición pública o privada. La prohibición alcanza a todo medio de reproducción, ya sea sonoro, escrito o gráfico, manual, mecánico, electrónico o informático, e incluso a medios fotocopiadores o de grabación en CD, discos, cintas o casettes.

Salvo autorización expresa del autor y del editor, se prohibe la locación, entrega en depósito o cualquier otro acto o contratación sobre esta obra, que realizado en forma habitual y onerosa, implique lesionar los derechos del autor o editor.

El que de cualquier manera y en cualquier forma, defraude los derechos de propiedad intelectual que reconoce la Ley 11.723, será reprimido con la pena de prisión que establece el art. 172 del Código Penal, además del secuestro de la edición ilícita.

Font, Miguel Angel
Guía de estudio de contratos civiles y comerciales : programa desarrollado de la materia . - 10a ed. - Buenos Aires : Estudio, 2013, 400 p.; 23x15,5 cm.

ISBN 978-950-897-409-9

1. Derecho Civil. 2. Contratos. 3. Enseñanza Superior. I. Título.
CDD 346.02

www.editorialestudio.com.ar

© Editorial Estudio S.A.
Buenos Aires. Argentina.
4862-2014; 4865-0537

Hecho el depósito de Ley 11.723.
Derechos reservados
Libro de edición argentina.
Impreso en la Argentina

Control I...

51200006

GUIA DE ESTUDIO

PROGRAMA DESARROLLADO
DE LA MATERIA

CONTRATOS
Civiles y Comerciales

PARTE GENERAL y ESPECIAL - CONTRATOS ATIPICOS

- *Gráficos de cada capítulo*
- *Preguntas de autoevaluación*
- *Legislación actualizada*
- *Jurisprudencia actualizada*

Nueva Edición

Incluye Lineamientos sobre el
Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación
y su articulado -parte pertinente-

FOTOCOPIADORA
C.E.D.
COD. 512/6 SF
DF 100

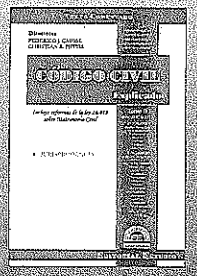
EDITORIAL ESTUDIO

GUÍAS DE ESTUDIO

- de REALES
- de FAMILIA
- de SUCESIONES
- de PROCESAL CIVIL
- de SOCIEDADES
- de COMERCIAL
- de LABORAL
- de CONSTITUCIONAL
- de ADMINISTRATIVO
- de INTERN. PÚBLICO
- de PENAL. Pte. Gral. (Finalista)
- de PENAL. Pte. Gral. (Causalista)
- de PENAL. Pte. ESPECIAL
- de PROCESAL PENAL
- de MARÍTIMO
- de CONCURSOS Y QUIEBRAS
- de AERONÁUTICO
- de INTERN. PRIVADO
- de INTEGRACIÓN
- de FINANZAS PÚBLICAS Y DERECHO FINANCIERO
- de DERECHO TRIBUTARIO
- de TÍTULOS DE CRÉDITO, MERCADO FINANCIERO Y DE CAPITALES

Guías de Práctica Profesional

- La Sucesión (6 ed)
- Separación de hecho, Separación personal y Divorcio vincular (3 ed)
- La Mediación
- Previsional (6 ed)
- SICAM (4 ed)
- El Desalojo
- El Despido (4 ed)
- La Demanda (2 ed)
- Alimentos (2 ed)
- Tenencia y Régimen de Visitas (2 ed)
- Procesal Laboral
- Juicio Ejecutivo
- Amparos de salud (2 ed)
- Recursos procesales. T I. Ordinarios
- Recursos procesales T II. Extraordinarios
- Honorarios (2 ed)
- La Procuración (3 ed)
- Reajuste de haberes previsionales (3 ed)
- Regímenes especiales e Insalubres
- Procedimiento administrativo Apelaciones ante la CARSS



TEXTOS COMENTADOS

Código Civil
Explicado

Tomo II (CONTRATOS PARTE GENERAL Y PARTE ESPECIAL. SOCIEDAD CONYUGAL)

Contiene:

- Comentario de los artículos 1137 a 2310
- Jurisprudencia
- Reformas de la Ley 26.618 sobre Matrimonio Civil

CÓDIGOS

Código Civil
de Bolsillo

Incluye

- LEYES COMPLEMENTARIAS
- DICCIONARIO DE TÉRMINOS JURÍDICOS de Derecho Civil
- Notas de VÉLEZ SARSFIELD
- Reforma de la Ley 26.618 sobre Matrimonio Civil

INFORMES, DISTRIBUCION y VENTA:
TE-FAX: (011) 4862-2014 y 4865-0537

WWW.EDITORIALESTUDIO.COM.AR

Guía de Estudio de CONTRATOS

GUÍA DE ESTUDIO

PROGRAMA DESARROLLADO DE LA MATERIA

CONTRATOS

Civiles y Comerciales

PARTE GENERAL y ESPECIAL - CONTRATOS ATÍPICOS

- *Gráficos de cada capítulo*
- *Preguntas de autoevaluación*
- *Legislación actualizada*
- *Jurisprudencia actualizada*

Nueva Edición

Incluye Lineamientos sobre el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación y su articulado -parte pertinente-

EDITORIAL ESTUDIO

Palabras previas. Una reforma importante.

Con la Ley 26.579 (del 31 de diciembre de 2009) se redujo la edad para alcanzar la mayoría de edad de 21 a 18 años, con lo cual al cumplir los 18 años una persona es mayor de edad y tiene el pleno ejercicio de sus derechos civiles; y en lo que nos interesa en esta materia: puede contratar por sí, sin autorizaciones de ningún tipo, siendo suficiente con acreditar la prueba legal de su edad.

El art. 5 de la ley 26.579 establece que: "Toda disposición legal que establezca derechos u obligaciones hasta la mayoría de edad debe entenderse hasta los DIECIOCHO (18) años, excepto en materia de previsión y seguridad social en que dichos beneficios se extienden hasta los VEINTIUN (21) años, salvo que las leyes vigentes establezcan una edad distinta."

CAPÍTULO I

TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

Principios.-

La teoría general del contrato consiste en elaborar un esquema o 'parte general' del contrato que abarque aspectos comunes a todos los contratos particulares que puedan existir (compraventa, locación, mutuo, etc).

En nuestro Código Civil se ve reflejada en el esquema metodológico empleado, ya que tenemos una parte general de los contratos (Libro II, Secc. III, Título I: "De los contratos en general": arts. 1137 a 1216) en la cual a través de seis Capítulos se hace referencia al consentimiento en los contratos, a los que pueden contratar, al objeto, a la forma, a la prueba y a los efectos de los contratos. Luego, se regula cada contrato en particular.

Con las codificaciones aparecen las primeras formulaciones de la teoría general de los contratos, basándose en dos **principios** fundamentales:

1) la autonomía de la voluntad: el hombre es libre de contratar o no, de elegir con quién contrata y de establecer el contenido de su contrato. El único límite es que lo pactado no sea contrario al orden público, a la moral y a las buenas costumbres (arts. 21, 953 y 1167).

2) la fuerza obligatoria del contrato: lo querido voluntariamente por las partes es obligatorio para ellas y debe ser cumplido como si se tratara de la ley misma. En nuestro C. Civil el principio está expreso en el art. 1197: "Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla, a la cual deben someterse como a la ley misma".

Si bien tanto en el Código de Comercio como en el Código Civil hay normas sobre temas comunes a todos los contratos, en rigor de verdad es en el Código Civil donde se desarrolla la teoría general de los contratos, pues el Cód. de Comercio trae

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

pocos artículos (207 a 220) sobre ello. En consecuencia, resulta lógico que los principios del Código Civil se apliquen supletoriamente a los contratos comerciales y que el propio Código de Comercio así lo disponga:

"En los casos que no estén regidos por este Código, se aplicarán las disposiciones del Código Civil" (art. 1 Cód. de Comercio).

"El derecho civil, en cuanto no esté modificado por este Código, es aplicable a las materias y negocios comerciales" (art. 207 Cód. de Comercio).

La crisis del contrato.-

Se denomina así al hecho de que durante el siglo XX los principios antes mencionados se han ido debilitando cada vez más.

La autonomía de la voluntad está debilitada, porque la realidad nos muestra que actualmente hay casos en que -fundamentalmente, por razones económicas- las partes no están en igualdad de condiciones para discutir las condiciones del contrato. Tal el caso del contrato de trabajo entre un obrero y una gran empresa, o de los 'contratos de adhesión' en los cuales la empresa (ej: telefónica, de luz, de gas, de transporte, etc) tiene predeterminadas las condiciones del contrato y se las impone al usuario, el cual no puede discutir nada, firma o no firma, lo toma o lo deja.

Y como consecuencia de ésto, se debilita aún más la voluntad de las partes, pues el Estado interviene en los contratos para evitar que la parte más poderosa se aproveche de la otra, y así, por ejemplo, regula todo lo relativo al contrato de trabajo (sueldos, horas, vacaciones, indemnizaciones, etc) o todo lo relativo al contrato de adhesión para que no haya cláusulas abusivas.

También se ha debilitado la fuerza obligatoria del contrato. Antes, lo querido por las partes era estrictamente obligatorio y sólo se podía evitar la responsabilidad por incumplimiento si existía caso fortuito o fuerza mayor. Actualmente, existen diversos institutos que -inspirados en la equidad- permiten anular, revisar, modificar, etc, lo pactado por las partes en el contrato, tal es el caso de la teoría de la lesión (art. 954), la teoría del abuso del derecho (art. 1071) y la teoría de la imprevisión (art. 1198), y fundamentalmente la legislación referente a los contratos de consumo (Ley de Defensa del Consumidor, Ley de Lealtad Comercial, etc.).

Cabe aclarar, que esta situación de debilitamiento de la voluntad y de la fuerza obligatoria de los contratos, para algunos autores constituye realmente una 'crisis', una decadencia del contrato.

Pero para otros, no es una crisis o decadencia, sino un signo positivo de evolución, de adaptación de los contratos a las nuevas circunstancias sociales, económicas y políticas. En esta opinión se enrolan Borda, Videla Escalada, Mosset Iturraspe, etc.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

METODOLOGÍA

Para llevar a cabo la tarea de codificar es necesario seguir un método (sistema o forma para hacer ordenadamente la codificación) y al respecto existen dos sistemas:

a) **Sistema Francés:** no contiene una parte general previa y trata directamente las instituciones jurídicas. En este caso, los principios generales se encuentran mezclados entre las normas particulares de cada institución.

Este sistema fue seguido -y de ahí su nombre- en el Código Civil Francés, que tiene un Título preliminar referido a las leyes y luego 3 libros que tratan respectivamente 'de las personas', 'de los bienes' y 'de las diferentes maneras de adquirir la propiedad', regulándose dentro de este último lo referente a los contratos.

b) **Sistema Alemán:** el Código se divide en dos sectores; uno, es la llamada Parte General en la cual se tratan los principios comunes a las instituciones sobre las que se legisla; el otro, es la llamada Parte Especial, en la cual se establecen normas específicas para cada institución.

Este sistema fue seguido -y de ahí su nombre- en el Código Civil Alemán, el cual se compone por 5 libros: 1) Parte General; 2) Obligaciones (en una de las secciones de este libro se trata 'De las obligaciones que nacen de los contratos, y en otra sección se trata cada contrato en particular); 3) Derechos reales; 4) Derechos de familia; 5) Obligaciones civiles y comerciales.

El Esbozo de Freitas también trae, en el Libro I, una Parte General (sobre personas, cosas, hechos y actos jurídicos), en el Libro II trata de los derechos personales en las relaciones de familia y en las relaciones civiles (acá se trata lo referente a los contratos), en el Libro III se refiere a los derechos reales y en el Libro IV a las sucesiones.

El Código Civil Argentino (ver gráfico), siguió al Esbozo de Freitas, fundamentalmente en la clasificación de los derechos, pero a diferencia de éste no trae una Parte General. Nuestro Código consta de dos Títulos preliminares y 4 Libros:

I) De las personas; II) De los derechos personales en las relaciones de familia; III) De los derechos reales; IV) Disposiciones comunes de los derechos personales y reales.

Lo relativo a los contratos es tratado por Vélez en el Libro II, Sección III que consta de 18 títulos. El primero de esos títulos -dedicado a "De los contratos en general"- desarrolla la teoría general del contrato (normas sobre consentimiento en los contratos; de los que pueden contratar; del objeto, de la forma, de la prueba y de los efectos del contrato; el segundo título es dedicado a la 'sociedad conyugal'; y los títulos restantes tratan los distintos contratos en particular.

Mérito: la metodología de Vélez tuvo el mérito de reunir en un título ("De los contratos en general") las normas que constituyen la teoría general del contrato, y además, en separar la 'teoría de las obligaciones' de la 'teoría de los contratos', con lo

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

quedó en claro que hay normas que se aplican a todas las obligaciones cualquiera sea su fuente y que los contratos son solo una más de las tantas fuentes de las obligaciones.

Críticas.- No obstante lo anterior, la metodología no fue perfecta, y distintos autores coinciden en criticar- que al legislar sobre los contratos:

- se haya incluido a la sociedad conyugal, la cual no es un contrato y debió ser tratada dentro del derecho de familia.
- -se haya incluido 'la acción subrogatoria', la cual debió ser tratada en la teoría general de las obligaciones.
- se hayan incluido normas sobre capacidad, objeto, forma, prueba, etc., pues son materias que debieron tratarse en la 'teoría general de los hechos y actos jurídicos', sin perjuicio de que al tratar de los contratos se incluyeran normas específicas para éstos.

Proyectos de Reforma.-

Tanto en el Anteproyecto de Bibiloni, como en el Proyecto de 1936 o el Anteproyecto de 1954 se sigue el sistema alemán, es decir, se inicia el Código con una Parte General, para continuar luego con las partes especiales y tratar lo relativo a los contratos en las 'fuentes de las obligaciones'.

El denominado Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial (modificatorio del Código Civil y derogatorio del Código de Comercio) está dividido en 7 libros y también contiene una parte general. Su estructura es la siguiente:

LIBRO I.	"Del derecho"
LIBRO II.	"De la parte general"
LIBRO III.	"De las relaciones de familia"
LIBRO IV.	"De los derechos personales" (acá, en un título se trata de 'las obligaciones en general', en otro 'de los contratos en general' y en otro, 'de los contratos en particular').
LIBRO V.	"De los derechos reales"
LIBRO VI.	"De la transmisión de derechos por causa de muerte"
LIBRO VII.	"De las disposiciones comunes a los derechos personales y reales"

CONTRATOS

Concepto.-

"Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos" (art. 1137 C. Civil).

El contrato es una convención o acuerdo de voluntades, pero es necesario distinguir entre:

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

* **simples convenciones:** son acuerdos que no producen efectos jurídicos (Ej: Juan y Ud. se ponen de acuerdo para ir el domingo a la cancha, o para jugar al tenis, o para ir al teatro, etc);

* **convenciones jurídicas:** son acuerdos que producen efectos jurídicos, tal el caso de un matrimonio, un tratado internacional, un contrato, etc. Entre convención jurídica y contrato hay una relación de género a especie (género: conv. jurídica; especie: contrato).

***contrato:** es una especie de convención jurídica, pero no todas las convenciones jurídicas son contratos. Para que sea un contrato debe producir efectos jurídicos determinados:

a) debe reglar derechos de carácter patrimonial (art. 1169), tal el caso de una compraventa, una locación, etc. Por faltar este requisito no son contratos el matrimonio, un tratado, un acuerdo para visitar hijos, etc.

b) debe estar destinado: según la opinión clásica, sólo a crear obligaciones; según otra opinión más amplia, a crear, modificar, transferir o extinguir obligaciones.

Naturaleza jurídica del contrato.-

El contrato **es un acto jurídico** (art. 944: "son actos jurídicos los actos voluntarios lícitos, que tengan por fin inmediato, establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos").

Y como acto jurídico, reviste los siguientes caracteres:

1) es un acto **entre vivos**;

2) es **bilateral** (necesita la voluntad de dos o más personas para su otorgamiento);

3) es **de carácter patrimonial**.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS / METODOLOGÍA

TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

Consiste en elaborar un esquema general del contrato que abarque aspectos comunes a todos los contratos particulares que puedan existir (compraventa, locación, mutuo, etc).

Nuestro Cód. Civil tiene una parte general de los contratos (Libro II, Secc. III, Título I: "De los contratos en general": arts. 1137 a 1216) en la cual se trata el consentimiento en los contratos, los que pueden contratar, el objeto, la forma, la prueba y los efectos de los contratos.

La teoría general de los contratos se basa en dos principios:
- 1) la autonomía de la voluntad (arts. 21, 953 y 1167).
- 2) la fuerza obligatoria del contrato (art. 1197)

CRISIS DEL CONTRATO

Durante el siglo XX los principios antes mencionados se han ido debilitando cada vez más.

La autonomía de la voluntad está debilitada
- porque las partes no están en igualdad de condiciones para discutir las condiciones del contrato (Ej: contrato de trabajo, contrato de adhesión).
- porque hay mayor intervención del Estado en los contratos.

La obligatoriedad del contrato está debilitada
- porque existen diversos institutos que permiten anular, revisar, modificar, etc, lo pactado en el contrato (ej: teorías de la lesión, del abuso del derecho y la teoría de la imprevisión).

Esta situación de debilitamiento para algunos constituye realmente una crisis o decadencia del contrato. Pero para otros, es un signo de evolución, de adaptación de los contratos a las nuevas circunstancias sociales, económicas y políticas.

METODOLOGÍA

a) **Sistema Francés:** no contiene una parte general previa y trata directamente las instituciones jurídicas. Los principios generales se encuentran mezclados entre las normas particulares de cada institución. Fue seguido en el **Cód. Civil Francés.**

b) **Sistema Alemán:** el Código se divide en dos sectores; la Parte General en la cual se tratan los principios comunes a las intituciones sobre las que se legisla; el otro, es la llamada Parte Especial, en la cual se establecen normas específicas para cada institución. Fue seguido en el **Cód. Civil Alemán.**

Esbozo de Freitas: trae,en el Libro I, una Parte General (sobre personas, cosas, hechos y actos jurídicos), y en el Libro II dedicado a los 'derechos personales en las relaciones de familia y en las relaciones civiles' trata lo referente a los contratos.

Código Civil Argentino, siguió al Esbozo de Freitas en la clasificación de los derechos, pero a diferencia de éste no trae una Parte General. Consta de dos Títulos preliminares y 4 Libros (I. De las personas; II. De los derechos personales en las relaciones de familia; III. De los derechos reales; IV. Disposiciones comunes de los derechos personales y reales).

Méritos
- reunir en un título ("De los contratos en general") las normas que constituyen la teoría general del contrato;
- separar la 'teoría de las obligaciones' de la 'teoría de los contratos'.

Críticas
- haber incluído a la sociedad conyugal, la cual no es un contrato y debió ser tratada dentro del derecho de familia.
- haber incluído 'la acción subrogatoria', la cual debió ser tratada en la teoría general de las obligaciones.
- haber incluído normas sobre capacidad, objeto, forma, prueba, etc., pues son materias que debieron tratarse en la 'teoría general de los hechos y actos jurídicos', sin perjuicio de que al tratar de los contratos se incluyeran normas específicas para éstos.

METODOLOGÍA EN CONTRATO / CONCEPTO DE CONTRATO

CODIGO CIVIL ARGENTINO

Títulos Preliminares
- Título I. De las leyes
- Título II. Del modo de contar los intervalos del Derecho.

LIBRO I De las personas
- Secc. 1. De las personas en general.
- Secc. 2. De los derechos personales en las relaciones de familia.

LIBRO II De los derechos personales en las relaciones civiles

Secc. 1. Parte 1ra: De las obligaciones en general.
Parte 2da: Extinción de las obligaciones.

Secc. 2. De los hechos y actos jurídicos...

Tít. I De los contratos en general
- Cap.I Del consentimiento en los contratos
- Cap.II. De los que pueden contratar
- Cap.III.Del objeto de los contratos
- Cap.IV.De las formas de los contratos
- Cap.V. De la prueba de los contratos
- Cap.VI.Del efecto de los contratos

Secc. 3. De las obligaciones que nacen de los contratos
- Tít. II De la sociedad conyugal
- Tít. III Del contrato de compra y venta
- Tít. IV De la cesión de créditos
- Tít. V De la permutación
- Tít. VI De la locación
- Tít. VII De la sociedad
- Tít. VIII De las donaciones
- Tít. IX Del mandato
- Tít. X De la fianza
- Tít. XI De los contratos aleatorios. Del juego, apuesta y suerte
- Tít. XII Del contrato oneroso de renta vitalicia
- Tít. XIII De la evicción
- Tít. XIV De los vicios redhibitorios
- Tít. XV Del depósito
- Tít. XVI Del mutuo o empréstito de consumo
- Tít.XVII Del comodato
- Tít.XVIII De la gestión de negocios ajenos

LIBRO III De los derechos reales

LIBRO IV De los derechos reales y personales. Disposiciones comunes
- Título preliminar: De la transmisión de los derechos en general.
- Secc. 1ra. De la transmisión de los derechos por muerte...
- Secc. 2da. Concurrencia de los derechos reales y personales con tra los bienes del deudor.
- Secc. 3ra. De la adquisición y pérdida de los derechos reales y personales por el transcurso del tiempo.
- Título complementario: De la aplicación de las leyes civiles.

CONTRATO

Concepto: "Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos" (1137 C. C).

Distinción entre:
- convención: no produce efectos jurídicos.
- convención jurídica: produce efectos jurídicos.
- contrato: especie de convención jurídica que produce efectos jurídicos determinados
  - a) debe reglar derechos de carácter patrimonial
  - b) estar destinado a crear, modificar, transferir o extinguir obligaciones.

Naturaleza jurídica: el contrato es un 'acto jurídico' (944)
- 1) entre vivos
- 2) bilateral (voluntad de 2 o más personas)
- 3) de carácter patrimonial.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

1) Unilaterales y bilaterales (art. 1138).

- Unilaterales: son los contratos que crean obligaciones sólo para una de las partes (Ej: donación, depósito, comodato, fianza, mutuo, etc).
- Bilaterales: son los que crean obligaciones recíprocas para todas las partes intervinientes (Ej: la compraventa, la permuta, la locación de cosas, de servicios o de obra, la sociedad, etc).

(No debe confundirse esta clasificación con la de los actos jurídicos en unilaterales y bilaterales. En el caso de los contratos se toman en cuenta los efectos, las obligaciones que crea. En el caso de los actos jurídicos se toman en cuenta las voluntades que concurran a otorgarlo. Por ello, como acto jurídico el contrato siempre será bilateral, porque requiere el acuerdo de voluntades, pero como contrato -según las obligaciones que origine- puede ser unilateral o bilateral).

Esta clasificación es importante, porque las normas sobre 'doble ejemplar' (art. 1021), 'el pacto comisorio' (art. 1203) o la 'excepción de incumplimiento (art. 1201)', sólo se aplican si el contrato es bilateral.

Los llamados **'contratos bilaterales imperfectos'** son aquellos que si bien son inicialmente unilaterales, luego -por circunstancias eventuales- pueden engendrar obligaciones para la otra parte. Ej: el depósito inicialmente es unilateral porque el único obligado (a conservar la cosa) es el depositario, pero si éste realiza gastos para la conservación, el depositante tiene la obligación de reembolsarle los gastos.

Cabe aclarar, que esta clasificación es doctrinaria, pues nuestro Código sólo se refiere a contratos unilaterales y bilaterales.

2) Onerosos y Gratuitos (art. 1139)

- Onerosos: cuando hay prestaciones recíprocas. La prestación de una de las partes tiene su razón de ser en la contraprestación de la otra (Ejs: compraventa, permuta, locación, etc). Todos los contratos bilaterales son onerosos.
- Gratuitos: cuando una de las partes debe una prestación sin recibir nada a cambio. No hay contraprestación de quien recibe la ventaja (Ejs: la donación, el comodato, etc).

Esta clasificación es importante porque sólo si el contrato es oneroso se le aplican las normas sobre garantía de evicción, vicios redhibitorios y la teoría de la imprevisión.

3) Consensuales y Reales (art. 1140/1142).

- Consensuales: cuando se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes (Ejs: compraventa, locación, mandato, fianza, etc).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- Reales: cuando para perfeccionarse requieren -aparte del consentimiento de las partes- la entrega o tradición de la cosa (Ejs: depósito, mutuo, comodato, etc).

La importancia de esta clasificación reside en que cuando un contrato es real, aunque haya consentimiento previo de las partes, si no hay tradición el contrato no producirá efectos.

4) Aleatorios y Conmutativos (art. 2051).

- Aleatorio: cuando las ventajas o las pérdidas para ambas partes o para una sola de ellas depende de un acontecimiento incierto. (Ejs: contratos de juego, apuesta y suerte; de seguro; de renta vitalicia). La expresión "álea" significa riesgo. En algunos contratos el riesgo es asumido por ambas partes; en otros, sólo por una de las partes (Ej: en el contrato de lotería, el riesgo lo asume sólo el que compra el billete).
- Conmutativos: cuando las ventajas están determinadas al celebrarse el contrato y no dependen de un acontecimiento incierto. (Ej: la compraventa, la permuta, la locación, etc).

5) Formales y No formales.

- Formales: aquellos a los cuales la ley les exige una forma determinada (ej: escritura pública). Pueden ser 'solemnes' o 'no solemnes'.
  * 'Solemnes' (ad solemnitatem), la forma se exige como requisito de validez, si no se celebra en esa forma es nulo (Ej: donación de inmuebles, donación de prestaciones periódicas o de rentas vitalicias, cesión de derechos hereditarios, etc).
  * 'No solemnes', (ad probationem) la forma se exige al sólo efecto de poder probarlo en juicio (Ej: compraventa de inmueble).
- No formales: aquellos a los que la ley no les exige una forma determinada, y por lo tanto, las partes pueden celebrarlos en la forma que quieran, ya sea verbalmente o por escrito, por documento público o por documento privado (Ejs: compraventa o permuta de muebles, locaciones, comodato, depósito, etc).

6) de ejecución instantánea y de tracto sucesivo.

- de ejecución instantánea: son los contratos que se ejecutan o cumplen de una sola vez (Ej: compraventa).
- de tracto sucesivo: contratos cuya prestación se cumple periódicamente (Ej: locación de un inmueble, en la cual hay que pagar el alquiler todos los meses; renta vitalicia; etc).

7) de ejecución inmediata y de ejecución diferida.

- de ejecución inmediata: cuando los efectos del contrato se producen de inmediato, desde el momento mismo de su celebración.
- de ejecución diferida: cuando los efectos del contrato comienzan a cumplirse después de transcurrido cierto plazo (art. 566).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

8) Principales y accesorios.

- Principales: contratos que tienen existencia y validez propia, sin depender para ello de otro contrato (Ej: compraventa, locación, etc).
- Accesorios: contratos cuya existencia y validez dependen de otro contrato al cual acompañan (Ej: contrato de fianza).

9) Entre presentes y Entre ausentes.

- Entre presentes: cuando las partes están en contacto directo (personalmente o por medio de representante), de modo que la oferta y la aceptación se puedan producir coetáneamente, sin solución de continuidad.
- Entre ausentes: cuando las partes no están en contacto directo, sino que se encuentran separadas territorialmente y para transmitirse la oferta o la aceptación se valen de la correspondencia o de simples mensajeros o intermediarios, que no tienen representación.

10) Típicos y Atípicos.-

- Típicos (o nominados): contratos que están regulados especialmente por el Código (Ejs: compraventa, permuta, donación, comodato, etc) o por leyes especiales (Ej: contrato de seguro por ley 17.418; de edición por ley 11.723, de maquila por ley 25.113; de sociedades comerciales por ley 19.550; de tarjeta de crédito por ley 25.065, etc). A estos contratos se les aplican las normas que los regulan especialmente.
- Atípicos (o inominados): son los que no tienen una regulación legal específica; no están tipificados, y en consecuencia, son 'atípicos'. (Ejs: contrato de garage; de medicina prepaga; de tiempo compartido; de hospedaje; etc).

Dado que en materia contractual rige la libertad de convención, es admisible que las partes celebren un contrato que de la unión de varios contratos o de algunos de los elementos de esos contratos. Se suele distinguir entre:

a) Unión de contratos: se combinan o unen varios contratos. Puede ser externa, interna (con dependencia) o alternativa:

* *unión externa*: se trata de contratos distintos e independientes unidos sólo externamente por el documento de celebración. Ej: en el mismo documento se celebra una compraventa y un depósito.

* *unión interna* (o con dependencia): se trata de contratos distintos, pero considerados un todo, de modo que sólo exista uno si existe el otro. Ej: si vendo una fotocopiadora en 5000$, pero además convengo que durante un año se me pagarán 100$ mensuales para que le haga mantenimiento; hay una venta y una locación de obra.

* *unión alternativa*: se celebran dos contratos en forma alternativa, de modo que quedará vigente uno u otro, según se cumpla o no determinada condición. Ej: un jugador de fútbol va por 3 meses a probarse a un club de Italia, allí alquila

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

un auto pero con la condición de que si lo contratan definitivamente lo pagado por alquiler se le imputa a la compra del auto.

b) Contratos mixtos: son contratos que contienen uno o varios elementos de otros contratos. Ejs: contrato de trabajo que incluye elementos de una sociedad; contrato en el cual una de las partes da una habitación y la otra se obliga a servir de portero; por una suma determinada contrato una habitación, comida y alquiler de un auto; etc.

Dado que en materia contractual rige el principio de libertad de las convenciones, es admisible que las partes combinen varios contratos o celebren un contrato con elementos de otro. Pero cabe preguntarse ¿qué reglas se le aplican a estos contratos atípicos?. En primer lugar, hay que respetar la voluntad de las partes y aplicar las reglas convenidas por ellas en el contrato, pero ante el silencio de ellas, habrá que aplicar las normas generales sobre contratos y las normas del contrato típico que más se le asemeje.

11) Según su función social o económica:

a) de administración: cuando el contrato tiene por finalidad hacer que un bien produzca los beneficios que normalmente puede obtenerse de ellos (Ej: locación de un inmueble).

b) de disposición: cuando el contrato disminuye o modifica los elementos que constituyen el patrimonio (Ej: venta de una casa).

c) de cambio: tienden a la circulación de los bienes a través de actos de enajenación o de disposición (Ej: compraventa, permuta, etc).

d) de crédito (Ej: mutuo o préstamo de consumo).

e) de garantía: cuando aseguran el cumplimiento de otro contrato (Ej: fianza).

f) de previsión (Ej: renta vitalicia, seguro).

g) de custodia (Ej: depósito, garage).

h) de colaboración (Ej: sociedad).

Sumarios de Jurisprudencia

CONTRATOS ATÍPICOS

- A los contratos no tipificados se les aplica el régimen normativo que rige las figuras que presentan mayor grado de analogía. (Cam. Nac. Com.,sala B,29/12/2004).

- Los contratos de medicina prepaga son innominados o atípicos.(Corte Sup., 13/03/2001).

- Si el contrato presenta un tipo mixto, en sentido amplio, esto implica no una pluralidad de contratos, sino uno concreto que contiene los elementos pertenecientes a otro tipo de contratos aunque ligados de manera que constituyen un todo unitario. JA 1987-IV-257.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- En el supuesto de un contrato atípico, mixto o innominado (art. 1143 CC.) la labor del intérprete debe estar dirigida a desentrañar con cuál de los contratos nominados guarda mayor analogía fin de determinar cuáles son las normas jurídicas aplicables; en el caso, son las del contrato de mandato tanto como las del de locación de obra, desde que, por una parte, se confiere una representación para realizar una serie de actos jurídicos por cuenta del mandante, en tanto que por otra, se tiene en mira un resultado: la construcción de los inmuebles, resultado que asumido por el locador a su costa, y riesgo, aun cuando utilice los servicios de terceros. JA 1987-IV-257.

CONTRATOS AD SOLEMNITATEM

- Al margen de aquel principio general de la libertad de las formas, las limitaciones que en esta materia consagra el art. 1193 C:Civil quedan superadas cuando hubo comienzo de ejecución o cumplimiento de alguna prestación por la parte que invoca su existencia.

-La forma o solemnidad puede requerirse para la validez del contrato o para su prueba, y un contrato es ad solemnitatem, cuando la exteriorización es requerida bajo sanción de nulidad. Omitida la forma del negocio jurídico queda privado de sus efectos propios, sin perjuicio de producir efectos diferentes. La forma es entonces exigida ad substantiam actus, es decir que tiene valor constitutivo.(Cam. Civil y Comercial, Morón, Sala 2ª, 27/04/1995). JA 1999-III.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

LOS CONTRATOS

1
- **Unilaterales:** crean obligaciones sólo para una de las partes (Ej: donación, depósito, comodato, fianza, mutuo, etc).
- **Bilaterales:** crean obligaciones recíprocas para todas las partes intervinientes (Ej: la compraventa, la permuta, la locación de cosas, de servicios o de obra, la sociedad, etc).

2
- **Onerosos:** cuando hay prestaciones recíprocas. La prestación de una de las partes tiene su razón de ser en la contraprestación de la otra (Ejs: compraventa, permuta, locación, etc).
- **Gratuitos:** cuando una de las partes debe una prestación sin recibir nada a cambio. No hay contraprestación de quien recibe la ventaja (Ejs: la donación, el comodato, etc).

3
- **Consensuales:** cuando se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes (Ejs: compraventa, locación, mandato, fianza, etc).
- **Reales:** para perfeccionarse requieren -aparte del consentimiento de las partes- la entrega de la cosa (Ejs: depósito, mutuo, comodato, etc).

4
- **Aleatorios:** cuando las ventajas o las pérdidas dependen de un acontecimiento incierto. (Ejs: juego, apuesta y suerte; seguro; renta vitalicia).
- **Conmutativos:** cuando las ventajas están determinadas al celebrarse el contrato y no dependen de un acontecimiento incierto. (Ej: la compraventa, la locación, etc).

5
- **Formales:** la ley les exige una forma determinada (ej: escritura pública). Pueden ser:
  - * 'Solemnes' (ad solemnitatem), la forma se exige como requisito de validez, si no se celebra en esa forma es nulo (Ej: donación de inmuebles, donación de prestaciones periódicas o de rentas vitalicias, cesión de derechos hereditarios, etc).
  - * 'No solemnes', (ad probationem) la forma se exige al sólo efecto de poder probarlo en juicio (Ej: compraventa de inmueble).
- **No formales:** la ley no les exige una forma determinada; pueden celebrarse en cualquier forma (Ejs: compraventa o permuta de muebles, locaciones, comodato, depósito, etc).

6
- **de ejecución instantánea:** los que se ejecutan o cumplen de una sola vez (Ej: compraventa).
- **de tracto sucesivo:** los que tienen prestaciones periódicas (Ej: pago del alquiler en la locación de cosas; renta vitalicia; etc).

7
- **de ejecución inmediata:** los efectos del contrato se producen de inmediato, desde su celebración.
- **de ejecución diferida:** los efectos comienzan a cumplirse después de cierto plazo.

CLASIFICACIÓN DE

8
- **Principales:** tienen existencia y validez propia, sin depender de otro contrato (Ej: compraventa, locación, etc).
- **Accesorios:** dependen de otro contrato al cual acompañan (Ej: contrato de fianza).

9
- **Entre presentes:** cuando las partes están en contacto directo (personalmente o por medio de representante).
- **Entre ausentes:** cuando las partes no están en contacto directo, y para contratar se valen de mensajeros o intermediarios, que no tienen representación.

10
- **Típicos** (o nominados): los que están regulados especialmente por el Código (Ejs: compraventa, donación, etc) o por leyes especiales (Ej: seguro, edición, maquila, tarjeta de crédito).
- **Atípicos** (o inominados): los que no tienen una regulación legal (Ejs: garage; medicina prepaga; tiempo compartido).

  a) Unión de contratos: se combinan o unen varios contratos. Puede ser:
  - * *unión externa*: distintos contratos unidos sólo por el documento de celebración.
  - * *unión interna*: distintos contratos, pero considerados un todo, de modo que sólo exista uno si existe el otro.
  - * *unión alternativa*: contratos alternativos, de modo que quedará vigente uno u otro, según se cumpla o no determinada condición.

  b) Contrato mixtos: contrato que contienen uno o varios elementos de otros contratos.

11
- **Según la función que cumplen**
  - a) de administración (Ej: locación de un inmueble).
  - b) de disposición (Ej: venta de una casa).
  - c) de cambio (Ej: compraventa, permuta, etc).
  - d) de crédito (Ej: mutuo o préstamo de consumo).
  - e) de garantía (Ej: fianza).
  - f) de previsión (Ej: enta vitalicia, seguro).
  - g) de custodia (Ej: depósito, garage).
  - h) de colaboración (Ej: sociedad).

CAPÍTULO III

ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS

CONCEPTO.-

Los elementos son ciertos requisitos de los contratos. La doctrina los divide en tres clases o categorías:

1. **Elementos esenciales**
2. **Elementos naturales**
3. **Elementos accidentales**

1. **Elementos esenciales:** son aquéllos que necesariamente deben existir para que haya contrato. No pueden faltar. Si falta alguno de ellos el contrato es inexistente o no tiene valor.

La doctrina clásica considera que los elementos esenciales son: el consentimiento, el objeto y la causa. Otros juristas agregan la forma y la capacidad.

Pero, cabe hacer una aclaraciones:

a) Con relación a la causa. Los anticausalistas sostienen que la causa no es un elemento del contrato pues ella queda subsumida en el objeto.

b) Con relación a la capacidad y a la forma. Algunos le niegan carácter de elemento autónomo, pues dicen que la capacidad y la forma quedan absorbidas por el consentimiento.

Aparte de los elementos esenciales de todos los contratos, también hay elementos esenciales propios de un determinado contrato. Por ejemplo, en la compraventa revisten este carácter la cosa vendida y el precio; en la locación, la cosa alquilada y el precio del alquiler; etc.

2. **Elementos naturales:** son aquéllos que naturalmente se encuentran en un contrato y forman parte de él por imperio de la ley, pero que las partes pueden dejar de lado por medio de una cláusula expresa.

Son por ejemplo, el pacto comisorio (art. 1204) en los contratos bilaterales, la garantía de evicción y de vicios redhibitorios (arts. 2098 y 2166) en los contratos a título oneroso.

Nótese, que mientras que los elementos esenciales deben darse siempre, por ser imperativamente impuestos por la ley, los naturales se dan normalmente pero pueden ser excluidos por voluntad de las partes, pues están previstos supletoriamente por la ley.

3. **Elementos accidentales:** son elementos que normalmente no corresponden a un contrato, pero que las partes voluntariamente pueden incorporar por medio de una cláusula expresa.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Ejemplo, la seña (art. 1202), los pactos que se pueden agregar a la compraventa (arts. 1363 a 1403), etc.

La diferencia con los anteriores es clara. Mientras los elementos naturales están en el contrato y las partes pueden dejarlos de lado; los accidentales no están en el contrato, pero las partes pueden incorporarlos.

EL CONSENTIMIENTO

CONCEPTO. -

El consentimiento es el acuerdo de voluntades de las partes tendiente a la celebración de un contrato.

Es un elemento esencial del contrato, ya que no puede faltar: no hay contrato si no hay consentimiento. Es el primer elemento o requisito que se debe cumplir para celebrar un contrato, al cual luego se le irán agregando los demás (forma, entrega de la cosa, etc).

El acuerdo de voluntades (consentimiento), para tener importancia jurídica debe ser exteriorizado, manifestado (conf. art. 913: ningún acto es considerado voluntario si no se exterioriza; art. 1144: el consentimiento debe manifestarse).

VOLUNTAD INTERNA O REAL Y VOLUNTAD DECLARADA.-

Generalmente, la voluntad interna coincide con la voluntad declarada, pero pueden presentarse casos en que haya desacuerdos entre la voluntad interna (lo que se quería) y su exteriorización (lo que se manifestó querer). En caso de desacuerdo, ¿cuál prevalece?.

La teoría de la voluntad real (Savigny) considera que lo fundamental en el acto jurídico es la voluntad interna, la voluntad real del sujeto. En caso de controversia, esa voluntad real de las partes debe prevalecer sobre la voluntad declarada.

La teoría de la declaración de voluntad (Cód. Civil Alemán) sostiene que para el derecho lo que realmente interesa no es el querer interno de la persona, sino lo que ella manifestó querer al celebrar el acto, de lo contrario habría inseguridad jurídica.

Nuestro Código adopta una posición intermedia. Si bien en algunas materias -ej: derecho de familia y sucesiones- hace prevalecer la intención real del sujeto, en el resto por lo general ninguna voluntad prevalece sobre la otra, salvo que se de alguno de los siguientes casos, pues entonces prevalece lo declarado:

1) si hubo reserva mental (cuando el sujeto, intencionalmente, ha hecho una declaración diferente a su intención, reservando dentro de sí lo que verdaderamente piensa).
2) si hubo error inexcusable (si la equivocación o error, se debió totalmente a la negligencia o a la imprudencia de quien lo sufrió).
3) si hubo dolo recíproco: esto es, cuando ambas partes del acto actuaron con dolo.
4) si hubo simulación. En este caso, lo declarado vale para los terceros.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

FORMACIÓN DEL CONSENTIMIENTO: LA OFERTA Y LA ACEPTACIÓN.

Para que exista consentimiento -conf. art. 1144- es necesario que haya una oferta o propuesta de una de las partes (ofertante, oferente) y que ella sea aceptada por la otra parte (aceptante).

En definitiva, el consentimiento se forma con dos elementos: *la oferta y la aceptación.*

LA OFERTA: es la propuesta que una de las partes dirige a una persona determinada para celebrar un contrato. Técnicamente, la oferta se define como 'una declaración de voluntad unilateral y recepticia' (Spota).

Requisitos de validez de la oferta:

1) Debe ser hecha por una persona que actúe con discernimiento, intención y libertad, pues se trata de un acto voluntario. Si alguno de estos requisitos faltare -sea por minoridad, error, dolo, violencia, fraude, etc.- la oferta no tendría validez, pues no sería voluntaria.
2) Debe ser recepticia, es decir, debe tener un destinatario; debe estar dirigida a personas o personas determinadas (conf. art. 1148);
3) Debe ser completa. Esto significa que la oferta debe ser sobre un contrato determinado y contener todos los elementos, circunstancias y antecedentes constitutivos del contrato de que se trate (conf. art. 1148), es decir: tipo de contrato, objeto del mismo, determinación del oferente y del destinatario, precio si lo hubiere, etc.

A veces, la oferta comprende dos contratos alternativos (ej: una máquina en venta o en leasing) o cosas que pueden separarse (ej: por 1000$ te vendo mi caballo o mi moto). En este caso, la aceptación de uno perfecciona el contrato (art. 1153). Si los contratos no son alternativos o las cosas no pueden separarse, la aceptación de sólo uno implica un nuevo contrato (art. 1153 in fine).

Retractación o revocación. ¿Puede retirarse la oferta?. Si, el ofertante puede retirar su oferta hasta antes de la aceptación; luego de la aceptación ya no podrá hacerlo porque se habrá formado el consentimiento.

El principio de la retractación está establecido en el art. 1150: "Las ofertas pueden ser retractadas mientras no hayan sido aceptadas...".

Excepciones.- El mismo artículo señala 2 supuestos (son casos de ofertas 'en firme') en que la oferta no puede ser retirada; ellos son:

a) oferta 'irrevocable': cuando el ofertante hubiese renunciado a la facultad de revocar la oferta;

b) oferta 'a término': cuando el ofertante se hubiera obligado a mantener la oferta durante un tiempo determinado.

Si el destinatario hubiese aceptado la oferta ignorando la retractación (o en su caso, la muerte o incapacidad del ofertante) y hubiese tenido gastos o pérdidas, podrá solicitar que se le paguen (conf, art. 1156).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Caducidad de la oferta.- " La oferta quedará sin efecto alguno si una de las partes falleciere, o perdiere su capacidad para contratar; el proponente, antes de haber sabido la aceptación, y la otra, antes de haber aceptado" (art. 1149).

Las causas de caducidad son: la muerte y la incapacidad para contratar.

También acá es aplicable el art. 1156 y en consecuencia si el aceptante hubiese tenido gastos o pérdidas, podrá reclamarlos.

LA ACEPTACIÓN: es la conformidad que presta el destinatario a la oferta que se le ha hecho. Técnicamente la aceptación es -al igual que la oferta- 'una declaración de voluntad unilateral y recepticia', pero ahora el destinatario es el ofertante.

Requisitos:

1) Al igual que la oferta, la aceptación debe ser hecha por persona que actúe con discernimiento, intención y libertad; y debe ser recepticia (dirigida al ofertante).

2) debe ser lisa y llana, y congruente con la oferta; es decir, se deben aceptar todos los puntos que integran la oferta, sin hacer moficaciones. De lo contrario, 'cualquier modificación que se hiciere en la oferta al aceptarla, importará la propuesta de un nuevo contrato" (art.1152). Si hay modificaciones hay una 'contraoferta' y se invierten los roles: el aceptante pasará a ser ofertante y el ofertante será el destinatario.

   En nuestro derecho no se admite la teoría alemana de la 'punktation" que distingue entre cláusulas esenciales y las que no lo son y sostiene que el acuerdo sobre las primeras concluye el contrato, pudiéndose dejar para más adelante los acuerdos sobre aspectos no importantes.

3) debe recaer sobre una oferta vigente (que no este retractada ni caducada).

Retractación de la aceptación.- El aceptante puede retractar su aceptación antes de que ella haya llegado a conocimiento del proponente. Si se retracta después debe pagar los daños que ocasione (conf. art. 1155).

MOMENTO DE CONCLUSIÓN DEL CONTRATO

CONTRATOS ENTRE PRESENTES: cuando las partes están en contacto directo, de modo que la oferta y la aceptación se puedan producir coetáneamente, sin solución de continuidad.

Se comprende el caso de que ambas partes se encuentren juntas, en el mismo lugar, una frente a la otra. También comprende el caso de que las partes estén separadas, pero una o ambas actúen por medio de un representante (los actos del representante se consideran como realizados personalmente por el mandante).

La doctrina moderna también incluye en esta clasificación a los contratos celebrados por teléfono, telex, telégrafos, fax, e-mails y videoconferencias porque

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

por estos medios cuando se hace una oferta se puede obtener de inmediato la aceptación o rechazo de la misma.

Cuando el contrato es 'entre presentes' la aceptación debe hacerse DE INMEDIATO; si hay demora se considera que la oferta ha sido rechazada. El art. 1151 dice: "la oferta o propuesta hecha verbalmente no se juzgará aceptada si no lo fuese inmediatamente".

CONTRATOS ENTRE AUSENTES: cuando las partes no están en contacto directo, sino que se encuentran separadas territorialmente y para transmitirse la oferta o la aceptación se valen de la correspondencia (cartas o telegramas) o de agentes (no tienen representación, son simples mensajeros o intermediarios).

Como en este tipo de contratos entre la oferta y la aceptación transcurre un tiempo prolongado y ocurren varias cosas (se envía la oferta -por ej. por correo- el destinatario la recibe, la estudia, envía la aceptación, el oferente la recibe), cabe plantearse **¿en qué momento queda concluido el contrato?**. Sobre ésto se han elaborado diversas teorías:

1) **de la declaración** (o manifestación): hay consentimiento y queda concluido el contrato desde que el aceptante declara, manifiesta, por cualquier medio, la conformidad con la oferta recibida (Ej: el aceptante le comenta a sus empleados o proveedores que ha decidido aceptar la oferta recibida).

2) **de la expedición** (o de la emisión): no basta con aceptar, pues sostiene que el contrato queda concluido desde que se envía la aceptación, por ej. por carta, por correo o cualquier otro medio.

3) **de la recepción:** no basta con la aceptación y su envío, sino que se requiere además que el oferente haya recibido la aceptación.

4) **de la información:** no basta con la recepción, requiere además que la aceptación haya llegado efectivamente a conocimiento del oferente.

Sistema del Código Civil.-

El Código adopta un sistema mixto. Como principio general se sigue la **teoría de la expedición** (o del envío) pues el art. 1154 dice: "La aceptación sólo hace perfecto el contrato desde que ella se hubiese mandado al proponente".

Pero hay 2 excepciones a favor de la teoría de la información:

1) En el art. 1155 porque 'el aceptante puede retractar su aceptación antes de que ella haya llegado a conocimiento del proponente'.

2) En el art. 1149, porque 'hay caducidad si el ofertante muere o se vuelve incapaz antes de haber sabido la aceptación'.

Sintetizando: en nuestro Código, si no hay retractación del aceptante, ni muerte o incapacidad del oferente (arts. 1155 y 1149), el contrato se perfecciona desde que se envió la aceptación (art. 1154).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

¿Y por qué es tan importante saber cuándo se perfeccionó el contrato?. Es importante para determinar, por ejemplo, fecha de vigencia de las obligaciones que nacen del contrato, el inicio de las prescripción de dichas obligaciones; la ley aplicable; la capacidad de las partes al momento de contratar; etc.

LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO: ERROR, DOLO, VIOLENCIA

El Código establece que lo dispuesto sobre los vicios del consentimiento es aplicable en los contratos (art. 1157).

Los vicios del consentimiento, o con más precisión, los vicios de la voluntad son: el error, el dolo y la violencia. Cuando existen estos vicios el acto es anulable (art. 1045). También es anulable si existen vicios propios del acto jurídico -o vicios de la buena fe- tales como el fraude, la simulación, pero es nulo si el vicio es presumido por la ley (conf. arts. 1044/45).

Dan lugar a la anulación:

a) la ignorancia o error de hecho cuando es esencial (arts. 923 a 927) y excusable (art. 929). El error de derecho no excusa.
b) el dolo, cuando es grave, determinante del acto y causa daño (arts. 931, 932, 933).
c) la violencia, sea física o moral y provenga del hecho del cocontratante o de un tercero (arts. 936 a 938 y
d) la lesión –incorporada por la reforma de la ley 17711- siempre que medie aprovechamiento de la necesidad, ligereza o inexperiencia y que se traduzca en una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación (art. 953).
e) la simulación, cuando se realiza en perjuicio de los intereses de terceros (arts. 955 y 959/60).
f) el fraude, realizado en perjuicio de los derechos de los acreedores y siempre que se den las condiciones de los arts. 962 y 963 (art. 961).

Los contratos simulados o fraudulentos son anulables, pero cuando la simulación o el fraude son presumidos por la ley, son nulos (art. 1044).

En la lesión, la parte que ha obtenido la ventaja desproporcionada puede evitar la anulación del contrato ofreciendo mejorar equitativamente la contraprestación a su cargo (art. 954);

En los casos de dolo o violencia, la víctima siempre tiene derecho a que el autor del dolo o la violencia le pague una indemnización.

En el error de hecho, la víctima tiene derecho a indemnización sólo cuando el error haya sido provocado por la contraparte o por un tercero.

El derecho a pedir la nulidad por vicios del consentimiento corresponde a la parte que sufrió el vicio, y no a la otra parte, ni al autor del dolo, violencia, simulación o fraude (conf. art. 1058).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

RESPONSABILIDAD PRECONTRACTUAL.

A veces, los contratos se celebran rápidamente: una de las partes hace una oferta, la otra la acepta de inmediato, y el contrato queda concluido.

Pero otras veces, antes de concluir el contrato, las partes entran en una etapa de actividad negociadora (llamada 'precontractual', porque es previa al contrato) en la cual hay tratativas, reuniones, discusiones sobre determinados puntos, precios o costos, preparación de proyectos o planos, ofertas y contraofertas, etc.

¿Qué ocurre si en esta etapa preparatoria una parte abandona intempestivamente la negociación? ¿Se indemniza a quien haya incurrido en gastos o sufrido pérdidas?

Para Von Ihering, que en 1860 se ocupó del tema (en un trabajo denominado: "De la culpa in contrahendo...") había que indemnizar y la responsabilidad precontractual existía desde que se formulaba la oferta. El fundamento era la "culpa in contrahendo" -es decir, en la formación del contrato- de una de las partes. Esta culpa 'in contrahendo' sólo podía existir después de formulada la oferta; las tratativas anteriores a la oferta no originaban responsabilidad basada en esta culpa.

Gabriel Faggella, italiano, en su trabajo "De los períodos precontractuales...", sostiene que la responsabilidad precontractual existe aún antes de que haya oferta si cualquiera de las partes rompe arbitraria e intempestivamente las tratativas. El fundamento de esta responsabilidad no está en la culpa -como decía Ihering- sino en la violación al acuerdo -expreso o tácito- entre las partes para entablar negociaciones que lleven a la conclusión del contrato.

Otros autores, consideran que el fundamento de la responsabilidad precontractual es un hecho ilícito, es decir, un hecho imprudente o negligente de una de las partes y que ocasiona daño a la otra. Otros, consideran que el abandono intempestivo y arbitrario de la negociación configura un abuso de derecho.

Admitida la responsabilidad precontractual, resta establecer cuál es la extensión de la indemnización.

Algunos sostiene que sólo debe repararse el 'interés negativo', pues distinguen entre:

a) el "interés positivo", que es lo que la parte afectada hubiese obtenido como resultado del cumplimiento del contrato si éste se hubiera concluido;
b) el "interés negativo", que es lo que la parte afectada realmente perdió como consecuencia de no concluirse el contrato.

Otros consideran que la reparación debe ser integral, o sea que debe comprender el daño emergente, el lucro cesante y también el daño moral.

En nuestro Código, en el art. 1156 hay previsto un caso de responsabilidad precontractual.

> ART. 1156: "La parte que hubiere aceptado la oferta ignorando la retractación del proponente, su muerte o incapacidad sobreviniente, y que a consecuencia de su aceptación hubiese hecho gastos o sufrido pérdidas, tendrá derecho a reclamar pérdidas e intereses".

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

La Cámara Nacional de Apelaciones ha sostenido que *'en caso de frustración de una compraventa inmobiliaria a causa de la culpa in contrahendo de la vendedora, debe indemnizarse el interés negativo, o sea, resarcir los daños y perjuicios que la compradora no habría sufrido de no haberse firmado el boleto'* (sala C, 21/12/67. El Derecho, fallo 18.431).

Sumarios de Jurisprudencia

ACEPTACIÓN

- Es aplicable a la aceptación del contrato el sistema de la expedición, sin perjuicio de aplicaciones especiales del sistema de la información. De otro modo, si la ley no acudiera a dar validez a la convención concluida de esa forma, el destinatario de la carta o del telegrama tendría en sus manos evitar el perfeccionamiento del contrato, negándose a recibirlos o devolviéndolos sin abrir. (Cam. Nac. Civil., sala C, 03/12/1992). JA 1995-II

- Las informaciones vertidas en medios de comunicación, si bien están desprovistas de función de propuesta de contrato, pero, en tanto y cuanto determinantes a menudo de la celebración de la operación, comprometen a su responsable a brindar aquello que ofrece, tal como lo ha representado. ((Cam. Nac. Civil., sala A,23/02/1994). LL t. 1982 D-770)

OFERTA

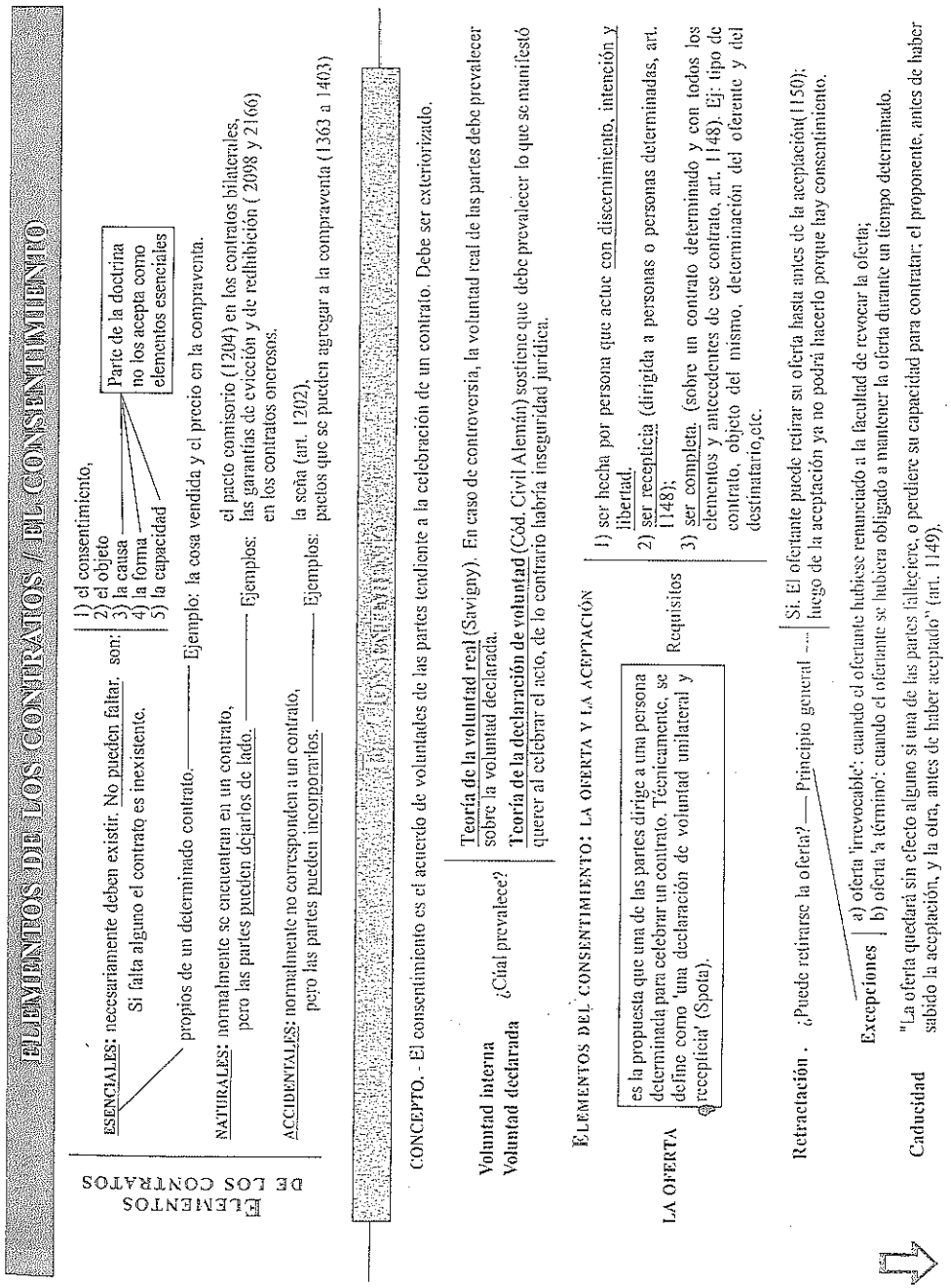
- La oferta -en sentido jurídico- no pasa de ser una propuesta de contrato, que requiere de la aceptación para formar el consentimiento (art. 1144 CC.); y que esa aceptación sólo es tal cuando es lisa y llana (art. 1152 CC.).(Cam. Civil y Comerc. de Bahía Blanca, sala 1ª, 15/03/1994). JA 1996-I-109.

RESPONSABILIDAD PRECONTRACTUAL

- Las tratativas precontractuales no constituyen un contrato perfeccionado, sin perjuicio de lo cual su ruptura intempestiva e injustificada puede generar alguna responsabilidad por los gastos en que se haya incurrido y por las expectativas frustradas, responsabilidad derivada del principio general de que nadie puede dañar a otro, siendo la responsabilidad emergente de carácter extracontractual.

- A diferencia de las tratativas, el precontrato o antecontrato es un contrato que obliga a las partes a la celebración de uno nuevo, de modo que el precontrato genera una responsabilidad de clara fuente contractual. (Cam. Nac. Comerc., sala D,16/11/2004).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)



CAPÍTULO IV

LA CAPACIDAD EN LOS CONTRATOS

CONCEPTO: es la aptitud de la persona para adquirir derechos y contraer obligaciones. Hay dos tipos de capacidad:

* **Capacidad de derecho:** aptitud para ser titular de un derecho o de una obligación. (También se la denomina capacidad 'de goce').

* **Capacidad de hecho:** aptitud para ejercer por sí mismo los derechos y las obligaciones de las que se es titular. (También se la denomina capacidad 'de obrar').

Estas capacidades tienen limitaciones que se denominan *incapacidades* (incapacidad de derecho e incapacidad de hecho).

Las doctrinas modernas consideran que la capacidad no es un elemento esencial del contrato sino un presupuesto de validez del consentimiento. La importancia práctica de esta distinción reside en que: si la capacidad es un elemento esencial del contrato, si ella falta el contrato es inexistente; si la capacidad es un presupuesto de validez, si ella falta el contrato es nulo, pero no inexistente.

APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS GENERALES

Los principios generales sobre capacidad establecidos por el Código al tratar "De las personas" son aplicables en materia de actos jurídicos y de contratos. Recordemos brevemente dichos principios:

CAPACIDAD DE HECHO: es la aptitud para ejercer por sí mismo los derechos. Pero, en ciertos casos esa capacidad es limitada (incapacidad de hecho) y con el fin de proteger al incapaz, no se le permite que ejerza por sí mismo sus derechos y sólo se le permite actuar por medio de un representante legal (padres, tutor, curador, etc).

Ejemplo: un demente o un menor es propietario de una casa, y la ley, en razón de su demencia o minoridad y con el fin de protegerlo no le permite ejercer por sí mismo el derecho de propiedad sobre ella, es decir, no le permite venderla, donarla, alquilarla, etc; sólo lo podrá hacer por medio de su representante legal.

- La incapacidad de hecho puede ser absoluta o relativa. (Absoluta: cuando se le prohibe ejercer todos sus derechos. Relativa: cuando tiene capacidad sólo para determinados actos que las leyes le autorizan a realizar).

Son incapaces de hecho absolutos, conf. art. 54:

1° Las personas por nacer; 2° Los menores impúberes (menos de 14 años); 3° Los dementes; 4° Los sordo-mudos que no saben darse a entender por escrito.

Son incapaces de hecho relativos, conf. art. 55: los menores adultos (los que han cumplido 14 años pero aún no han llegado a los 18 años. La Ley 26.579, que entró en vigencia el 31/12/09 redujo la mayoría de edad, de 21 años a los 18 años cumplidos).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

La ley 26569 modificó el Código Civil y dispuso que una persona es mayor al **cumplir los 18 años de edad.** Esta reforma es concordante con la Convención de los Derechos del Niño incorporada a la Constitución por la reforma constitucional del año 1994.

Se es menor hasta los 18 años de edad. Al cumplir los 18 años se es mayor de edad y se adquiere plena capacidad para ejercer derechos y por supuesto, para contratar.

Aparte de los enumerados en los arts. 54 y 55 del C. Civil, también tienen límites a la capacidad de hecho: los inhabilitados del art. 152 bis y los condenados a penas de reclusión o prisión de más de 3 años (art. 12 Cód. Penal).

LA EMANCIPACIÓN DE LOS MENORES.-

La emancipación civil es la institución en virtud de la cual los menores pueden adquirir capacidad, aún antes de llegar a la mayoría de edad (conf. art. 128). Tradicionalmente, podía tener lugar: 1) por matrimonio o 2) por habilitación de edad. Actualmente, con la ley 26.579 que dispuso la mayoría de edad a los 18 años consideramos vigente sólo la emancipación `por matrimonio.

1) por matrimonio.- Se produce cuando el menor de 18 años se casa..- Art. 131 (1° párrafo): Los menores que contrajeren matrimonio se emancipan y adquieren capacidad civil con las limitaciones previstas en el artículo 134.

¿Cuáles son esas limitaciones? Son las siguientes:

1) No pueden aprobar las cuentas que le presenten sus tutores ni darles finiquito.

2) No pueden hacer donaciones de bienes que hubiesen adquirido a título gratuito. (Se les permite donar los bienes adquiridos por título oneroso).

3) No pueden afianzar obligaciones (es decir: no pueden ser fiadores o garantes).

Otra limitación: sobre los bienes adquiridos a título gratuito -antes o después de la emancipación- sólo tendrán la administración. Para disponer de ellos deberán pedir autorización al juez, salvo que haya acuerdo de ambos cónyuges y uno de ellos sea mayor (art. 135).

2) por habilitación de edad (emancipación dativa).- Era la emancipación que podía obtener el menor, cuando llegaba a los 18 años, mediante autorización de quienes ejercían sobre él la patria potestad, o mediante habilitación del juez, si se encontrase bajo tutela. (conf. art. 131, tercer párrafo). Actualmente este instituto carece de sentido ya que al llegar a los 18 años la persona es plenamente capaz y no necesita de ninguna autorización.

Emancipación comercial ***(autorización para ejercer el comercio).-*** Consistía en habilitar al menor -a partir de los 18 años- para ejercer el comercio. El C. Civil se refería a ella (art. 131) y remitía a las disposiciones del Código de Comercio (arts. 10 a 12). La autorización para ejercer el comercio, podía ser expresa o tácita (expresa: cuando existía la autorización expresa de los padres o del juez; tácita: cuando el hijo mayor de 18 años era asociado al comercio del padre). Actualmente este instituto

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

también carece de sentido ya que al llegar a los 18 años la persona es capaz y no necesita ninguna autorización para ejercer el comercio.

LOS INHABILITADOS (art. 152 bis C.C.)

Los inhabilitados del art. 152 bis, son los siguientes:

a) Los semialienados: personas que no son dementes, pero tampoco son normales, tal el caso de:
   -los ebrios habituales y los toxicómanos;
   -los disminuídos en sus facultades, que no lleguen a ser dementes (Ej: senilidad; manías parciales; etc).
c) los pródigos (personas que, imprudentemente, dilapidan, gastan alocadamente sus bienes, exponiéndose ellas y su familia, a la pérdida del patrimonio y en consecuencia, a la miseria.

La inhabilitación debe ser declarada judicialmente. Declarada la misma, al individuo se le nombra un curador y queda en un estado de 'capacidad limitada':

a) sólo puede realizar actos de administración;

b) para disponer de sus bienes por actos entre vivos (ej: vender) necesita autorización del curador.

LOS PENADOS.-

El art. 12 del Cód. Penal establece que la prisión y la reclusión por más de 3 años, importan -además de la privación de la libertad- mientras dure la pena, la privación:

a) de la patria potestad;
b) de la administración de sus bienes (Ej: no podrá arrendar un bien);
c) del derecho de disponer de ellos por actos entre vivos (Ej.: no podrá celebrar compraventas. Como la disposición dice 'entre vivos', nada le impide testar).

Esta limitación ¿es un castigo o una protección al penado?. Es para proteger sus bienes e intereses, ya que él -al estar privado de libertad- no puede atender correctamente la administración de sus bienes, ni tampoco el ejercicio de la patria potestad.

Alcance de la limitación.- La regla general es que el penado es capaz, y sólo por excepción, se le prohibe realizar ciertos actos (los del art.12). Si los realiza, ellos son nulos (y de nulidad relativa: los puede confirmar al terminar su condena). Fuera de esos casos, en general puede realizar cualquier acto (Ejs: casarse; testar; reconocer hijos; estar en juicio etc).

CAPACIDAD DE DERECHO.

Las personas son capaces de derecho, y sólo dejan de serlo cuando la ley se los prohibe; de manera que: la capacidad es la regla; la incapacidad es la excepción. Se habla de incapacidad de derecho, cuando la ley prohibe a una persona ser titular de un derecho.

La incapacidad de derecho está fundada en razones morales, pues las prohibiciones recaen sobre actos que, de realizarse, serían contrarios a la moral (Ej: el art. 3739, prohibe a los confesores, recibir bienes, por sucesión o legado, de aquellas personas que se confesaren con ellos antes de fallecer). En virtud de este fundamento, cuando

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

un incapaz de derecho celebra el acto que le está prohibido, la ley considera nulo dicho acto. La incapacidad de derecho NO puede ser salvada por medio de un representante.

La incapacidad de derecho es siempre relativa, nunca es absoluta. Esto significa que la prohibición de ser titular de un derecho estará siempre referida a un derecho determinado, pero nunca a todos los derechos. Si a alguien careciera totalmente de la capacidad para ser titular de derechos, no sería 'persona', sería un esclavo o un muerto civil, y ello no se admite en el derecho moderno.

Los casos de incapacidad de derecho son excepcionales, están establecidos específicamente por la ley y se los debe interpretar restrictivamente.

Esto significa dos cosas:

a) que no se los puede extender -por analogía- a casos no previstos, y

b) que en caso de duda -si la persona es capaz o incapaz- debe estarse a favor de la capacidad.

Las incapacidades de derecho están dispersas a través de todo el ordenamiento jurídico. Sin embargo, una disposición del Cód.Civil se refiere genéricamente a las incapacidades de derecho; es el art. 1160, que establece quiénes no pueden contratar. En este artículo, sus dos primeras hipótesis, se refieren a incapacidades de hecho, por tanto sólo nos referiremos a los casos de incapacidades de derecho.

ART. 1160: NO PUEDEN CONTRATAR...

- los que están excluidos de poder hacerlo CON PERSONAS DETERMINADAS: son casos de personas que no pueden contratar entre sí. Ejs.:
  - *los esposos entre sí:* que entre ellos no pueden celebrar casi ningún tipo de contrato (arts. 1218, 1358, 1441, 1490, 1807).
  - *los tutores o curadores con sus asistidos o representados* (arts. 450, 475, 1359, 1361, 1807)
  - *los padres con los hijos* bajo su patria potestad (arts. 279, 280, 297, 1361, 1807)
  - los confesores (o sus parientes) del testador en su última enfermedad, no pueden recibir bienes de éste por sucesión o legado (arts. 3739 y 3740).
- los que están excluidos de poder hacerlo respecto DE COSAS ESPECIALES: Ejs:
  - *los albaceas* no pueden adquirir bienes de la testamentaría a su cargo (art. 1361, inc. 3);
  - *los mandatarios* no pueden adquirir los bienes objeto del mandato (art. 1361, inc. 4);
  - *los jueces, abogados, fiscales, defensores de menores, procuradores, peritos,* etc., no pueden adquirir los bienes del litigio en el que intervienen o han intervenido (art. 1361).
- aquellos a quienes les fuese prohibido en las disposiciones relativas a cada uno de los contratos: se remite a los distintos contratos del C.Civil., pero en realidad, casi todas las incapacidades están comprendidas dentro de los dos casos anteriores (con personas determinadas o respecto de cosas especiales).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- los religiosos profesos (son los que han hecho votos de pobreza, obediencia y castidad).- El artículo les prohibe contratar, pero reconoce dos excepciones:
  a) cuando comprasen cosas muebles, al contado; y
  b) cuando contratasen por sus conventos (es decir, en representación y en nombre de sus conventos).

Otras disposiciones del C.C. les prohiben ser curadores, tutores, fiadores y testigos en instrumentos públicos. El Cód. de Comercio (art. 22) les impide ejercer el comercio. Respecto a la naturaleza de esta prohibición, algunos consideran que se trata de una *'incapacidad de derecho'* (Salvat, Borda); otros que se trata de una *'imposibilidad para contratar'* derivada de los votos que han hecho (Mosset Iturraspe) y otros consideran que la prohibición es *inconstitucional* porque viola la igualdad ante la ley.

- los comerciantes fallidos: no pueden contratar sobre bienes que correspondan a la masa del concurso, si no estipularen concordatos con sus acreedores.

Comprende a los comerciantes o no comerciantes (conf. Ley de Concursos: 24.522) declarados en quiebra y 'desapoderados de sus bienes', bienes estos que serán administrados por un síndico. Al haber desapoderamiento de los bienes es lógico que el fallido no pueda contratar sobre esos bienes, y si lo hace los contratos que celebre serán inoponibles a la masa del concurso.

RÉGIMEN DE LOS CONTRATOS CELEBRADOS POR INCAPACES.

El principio general es que los actos celebrados por incapaces -de hecho o de derecho- son NULOS (conf. arts. 1041a 1044); excepcionalmente serán anulables en los siguientes casos:

1) cuando el sujeto obrare con una incapacidad accidental, como si por cualquier causa se hallare privado de su razón, conf. art. 1045. (Ejs: acto de un demente aún no declarado tal; acto de un ebrio, de un drogado, etc).
2) cuando la incapacidad de derecho del sujeto no fuese conocida al celebrarse el acto (conf. art. 1045).

¿La nulidad será absoluta o relativa?.- Si se trata del acto de un incapaz de hecho: la nulidad será relativa, porque ella se establece para proteger al incapaz.

La nulidad relativa sólo procede a petición del incapaz o de su representante (no puede ser declarada de oficio por el juez), es confirmable y la acción es prescriptible.

Si se trata de un incapaz de derecho: por lo general la nulidad es absoluta, porque está impuesta para proteger el interés público.

La nulidad absoluta debe ser declarada de oficio por el juez, pueden alegarla todos los que tengan interés (incluso el Ministerio Público), salvo el que ejecutó el acto conociendo o debiendo conocer el vicio, no se puede confirmar y la acción no prescribe.

Efectos de la nulidad.- Si el acto es nulo: desde su celebración carece de todo efecto entre las partes, o con respecto a terceros (conf. art. 1038).

Si el acto es anulable: inicialmente es válido y produce sus efectos, y sólo dejará de ser válido desde el día que el juez dicte sentencia anulándolo (conf. art.1046).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Sumarios de Jurisprudencia

CAPACIDAD PARA CONTRATAR

- Decretado el divorcio, nada obsta a que los cónyuges celebren contratos. (C. Nac. Com., sala B, 22/04/1998, JA 2002-II-síntesis.

- La existencia de concubinato no determina ninguna incapacidad contractual entre los concubinos (La Ley 132-1042) .

- El religioso profeso se halla habilitado para ser mandatario de la orden religiosa que demanda por desalojo y, por tanto, para sustituir el mandato. (C. Nac. Civ., sala L, 06/02/2002, JA 2002-III-69).

- En los supuestos de los arts. 1358, 1359 y 1361 inc.1 a 7 se tiene en cuenta la relación entre las personas a quienes se prohíbe contratar en razón del vínculo que los une o en virtud de la función que desempeñan respecto de los bienes que pueden llegar a ser objeto de contratación. Lo mismo puede decirse en relación con el art. 1160 del Cód. Civil.. (C. Civ. y Com. T.Lauquen, 09/04/1987).

- El concursado no puede realizar actos de disposición referidos a los bienes de la masa (CCiv.1ª, 2/4/36, CCiv.2ª, 14/6/40, LL 18-1072).

- El concursado puede ejercer libremente los derechos inherentes a su persona (CCiv.1ª, 19/6/40, JA 71-294; CCiv.2ª, 12/11/42, JA 1943-I-18).

NULIDAD DEL CONTRATO

- Tratándose de abogados -no de funcionarios judiciales- la nulidad de la compra prohibida por el art. 1361 inc. 6° del CCivil debe ser relativa (art. 1048 CC), dado que no existe un motivo de orden público vinculado con la seriedad de la administración de justicia que obligue a invalidar el acto.- (C. Civ. y Com. Pergamino,06/10/1995).

- No hay nulidad del contrato médico si la paciente, a pesar de su condición de oligofrénica, concurre a determinadas consultas en compañía de sus padres, contribuyendo así a la gestación y sana consolidación del consentimiento o acuerdo de voluntades. (C. 1ª Civ. y Com. La Plata,sala 3ª,07/03/1996).

- No hay contrato médico, ni contrato alguno -salvo ciertos supuestos de pequeños contratos- si el consentimiento de uno de los contratantes esta viciado o, mejor dicho, no existe, por la total falta de aptitud para negociar por sí del sujeto, carente de capacidad por su estado de debilidad mental (arts. 31, 52, 1041, 1042, 1160 y concs. del CC). Empero, sabido es que si el contrato es celebrado por el representante del incapaz, el mismo es válido. (C. 1ª Civ. y Com. La Plata, sala 3ª, 07/03/1996).

- La menor de edad que concurre a la escribanía con su concubinario, de quien tiene hijos y con quien aparenta estar casada en el medio en que actúa, y otorga una escritura pública de hipoteca declarando ser casada y autorizando el acto su aparente esposo procede con dolo que le impide atacar de nulidad el acto (C3ªCórd., 29/6/56, CJ 10-211).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CAPACIDAD. INCAPACIDAD DE HECHO

Concepto de capacidad: es la aptitud de la persona para adquirir derechos y contraer obligaciones.

TIPOS DE CAPACIDAD:
- * **Capacidad de derecho:** aptitud para ser titular de un derecho o de una obligación.
- * **Capacidad de hecho:** aptitud para ejercer por sí mismo los derechos y las obligaciones de las que se es titular.

INCAPACIDAD DE HECHO

Concepto: cuando la ley prohibe a alguien ejercer por sí mismo los derechos, debido a su inmadurez o insuficiencia psicológica . Actuan por medio de su representante legal (padres, tutor, curador, etc). El fin es proteger al incapaz. Si el incapaz realiza el acto se sanciona con la nulidad. La incapacidad de hecho puede ser: absoluta o relativa.

incapaces de hecho ABSOLUTOS art. 54

1° *Las personas por nacer* .
2° Los menores impúberes (menos de 14 años): *No pueden realizar ningún tipo de actos. Por excepción: llevan a cabo pequeños contratos (Ej:compras en almacenes, tiendas, etc).*
3° Los dementes
4° Los sordomudos que no saben darse a entender por escrito

incapaces de hecho RELATIVOS art.55

Los menores adultos (de 14 a 18): más de 14 pero menos de 18 años. Solo tienen capacidad para realizar ciertos actos cuando la ley los autoriza.

Cesación de incapacidad de menores:
1) por Mayoría de edad (al cumplir 18 años)
2) por emancipación civil
   a) por matrimonio
   b) por habilitación de edad

OTRAS LIMITACIONES A LA CAPACIDAD DE HECHO

INHABILITADOS art. 152 bis

A) SEMIALIENADOS: personas que no son dementes, pero tampoco son normales. La inhabilitación tiende a protegerlos.
- Ebrios habituales y toxicómanos (inc. 1).
- Disminuídos en sus facultades, que no lleguen a ser dementes (inc. 2). Ej: manías parciales; senilidad; etc.

B) LOS PRÓDIGOS: personas que, imprudentemente, dilapidan sus bienes, exponiéndose ellos y su familia, a la pérdida del patrimonio. La inhabilitación tiene como fin la protección de la familia del pródigo.

PENADOS art.12 C.Penal — A los penados a más de 3 años de reclusión o prisión

se los priva:
a) de la patria potestad
b) de la administración de sus bienes
c) del derecho de disponer de ellos por actos entre vivos

INCAPACIDAD DE DERECHO

INCAPACIDAD DE DERECHO

Concepto: cuando la ley prohibe a alguien ser titular de un derecho. Se funda en razones morales. Esta incapacidad siempre es relativa. Nadie puede carecer totalmente de derechos.

Casos art. 1160: NO PUEDEN CONTRATAR

CON PERSONAS DETERMINADAS:
- *los esposos entre sí* (arts. 1218, 1358, 1441, 1490, 1807).
- *los tutores o curadores con sus representados* (450, 475, etc)
- *los padres con los hijos* bajo su patria potestad (279, 280, etc)
- *los confesores (o sus parientes)* del testador en su última enfermedad no pueden recibir bienes de éste por sucesión o legado (3739 y 3740).

RESPECTO DE COSAS ESPECIALES:
- *los albaceas* no pueden adquirir bienes de la testamentaría (1361)
- *los mandatarios* no puden adquirir los bienes del mandato (1361)
- *los jueces, abogados, fiscales, defensores de menores, procuradores, peritos,* etc., no pueden adquirir los bienes del litigio (art. 1361).

AQUELLOS A QUIENES LES FUESE PROHIBIDO EN LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A CADA UNO DE LOS CONTRATOS

LOS COMERCIANTES FALLIDOS: no pueden contratar sobre bienes que correspondan a la masa del concurso.

LOS RELIGIOSOS PROFESOS (votos de pobreza, obediencia y castidad).- El artículo les prohibe contratar, salvo: a) cuando comprasen cosas muebles, al contado; y b) cuando contratasen por sus conventos (es decir, en representación y en nombre de sus conventos). Otras disposiciones del C.C. les prohiben ser curadores, tutores, fiadores y testigos en instrumentos públicos.

Naturaleza de esta prohibición. Opiniones:
a) *'incapacidad de derecho'.*
b) *'imposibilidad para contratar'* derivada de los votos que han hecho.
c) es *inconstitucional* porque viola la igualdad ante la ley.

RÉGIMEN DE LOS CONTRATOS CELEBRADOS POR INCAPACES

Principio General: los actos celebrados por incapaces -de hecho o de derecho- son NULOS.

Excepciones: son ANULABLES

1) cuando el sujeto obrare con una incapacidad accidental, como si por cualquier causa se hallare privado de su razón, conf. art. 1045. (Ejs: acto de un demente aún no declarado tal; acto de un ebrio, de un drogado, etc).
2) cuando la incapacidad de derecho del sujeto no fuese conocida al celebrarse el acto (art. 1045).

acto de un **incapaz de hecho**: la nulidad será **RELATIVA** porque ella se establece para proteger al incapaz
- no puede ser declarada de oficio por el juez.
- sólo procede a petición de parte.
- sólo pueden pedirla aquéllos en cuyo beneficio está establecida.
- es confirmable.
- la acción es prescriptible.

acto de un **incapaz de derecho**: por lo general la nulidad es **ABSOLUTA** porque está impuesta para proteger el interés público
- debe ser declarada de oficio por el Juez ;
- pueden alegarla todos los que tengan interés
- puede ser pedida por el Ministerio Público
- no pueden confirmarse
- la acción es imprescriptible.

CAPÍTULO V

OBJETO DE LOS CONTRATOS

CONCEPTO. PRINCIPIOS APLICABLES.- Si partimos de la idea de que el objeto de un contrato son las *obligaciones* que él crea (ej: obligaciones del comprador y del vendedor), y que esas obligaciones, a su vez, tienen por objeto *prestaciones* (sea de dar cosas, de hacer o de no hacer), y además, que todo contrato es un *acto jurídico*, entenderemos la remisión que hace el Cód. Civil en el art. 1167.

> Art. 1167. - "Lo dispuesto sobre los objetos de los actos jurídicos y de las obligaciones ...rige respecto a los contratos...y las prestaciones que no pueden ser el objeto de los actos jurídicos, no pueden serlo de los contratos".

Técnicamente, se puede distinguir entre:

a) el objeto inmediato de un contrato: que son las obligaciones que él crea, modifica o extingue.

b) el objeto mediato de un contrato: que está constituido por las prestaciones de esas obligaciones, ya sea de dar cosas o de hacer o de no hacer (ver arts. 1168/69).

La parte final del art. 1167 nos dice que: **lo que no puede ser objeto de los actos jurídicos, no puede serlo de los contratos.** Por lo tanto, es aplicable el art. 953 (objeto de los actos jurídicos).

> Art. 953. - "El objeto de los actos jurídicos deben ser:
> - **cosas:** que estén en el comercio, o que por un motivo especial no se hubiese prohibido que sean objeto de algún acto jurídico,
> - **o hechos:** que no sean imposibles, ilícitos, contrarios a las buenas costumbres o prohibidos por las leyes, o que se opongan a la libertad de las acciones o de la conciencia, o que perjudiquen los derechos de un tercero.
>
> Los actos jurídicos que no sean conformes a esta disposición, son nulos como si no tuviesen objeto".

REQUISITOS DEL OBJETO.- En general se acepta que el objeto de los contratos debe reunir 4 requisitos: posibilidad, licitud, determinación, patrimonialidad.

1) **Posibilidad.**- Debe ser posible física y jurídicamente. Nadie puede contratar y obligarse a dar o hacer algo que sea imposible físicamente (ej.: tocar el cielo con las manos) o imposible jurídicamente (ej.: hipotecar un auto, prendar un inmueble).
También hay imposibilidad jurídica si se enajena una cosa que está 'fuera del comercio' (Aclaremos, que las cosas 'fuera del comercio' no pueden ser enajenadas, pero sí pueden ser dadas en locación, arrendamiento o concesión).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

2) **Licitud.**- Las leyes no pueden aceptar contratos u obligaciones cuyo objeto sea ilícito, es decir, contrario a la ley o a la moral y buenas costumbres (ej.: obligarse a matar a otro). Así surge del art. 953.

También se consideran ilícitos los siguientes contratos: sobre corretaje matrimonial; sobre herencias futuras; los celebrados en el extranjero para violar leyes nacionales; las locaciones con fines inmorales, etc.

3) **Determinación.**- El objeto debe estar determinado al momento de celebrarse el contrato o ser susceptible de determinarse posteriormente. No es posible obligar al deudor a dar o hacer algo que no se sabe que es. Cuando se trata de cosas fungibles (dinero, cereales, etc.) la determinación se logra expresando el género, la calidad y la cantidad.

4) **Patrimonialidad.**- El Art. 1169 dice: "La prestación, objeto de un contrato, puede consistir en la entrega de una cosa, o en el cumplimiento de un hecho positivo o negativo *susceptible de una apreciación pecuniaria*." (ver nota al art. 1169).

La afirmación de que la prestación debe ser susceptible de apreciación económica da lugar a controversias, destacándose **tres posiciones:**

a) Teoría Clásica (Pothier, Savigny, etc.).- Sostiene que la prestación siempre debe tener un valor pecuniario.

b) Crítica a la Teoría Clásica. Opinión de Ihering.- Sostiene que el derecho protege no solo valores patrimoniales, sino también valores extrapatrimoniales, y que, por lo tanto, también pueden ser objeto de las obligaciones los valores morales, éticos, culturales, etc. Basta que la prestación represente para el acreedor un interés serio y legítimo para que su derecho sea tutelado.

c) Posición intermedia (Scialoja, Borda, Llambias, etc.).- Se distingue entre "prestación" e "interés del acreedor". La prestación: siempre debe tener un valor patrimonial. El interés del acreedor: no siempre debe ser valorado en dinero y puede consistir en otros intereses -extrapatrimoniales- como ser un interés moral, científico, cultural, religioso, etc., y si dicho interés es serio merece ser protegido por la ley.

CASOS ESPECIALES.

COSAS AJENAS. - ¿Pueden ser objeto de un contrato? Si, lo establece el art. 1177.

Art. 1177: "Las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos. Si el que promete entregar cosas ajenas no hubiese garantizado el éxito de la promesa, sólo estará obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice. Si él tuviera culpa de que la cosa ajena no se entregue, debe satisfacer las pérdidas e intereses. Debe también satisfacerlas, cuando hubiese garantizado la promesa, y ésta no tuviera efecto.".

Se contempla el caso de quien promete una cosa ajena *pero advirtiendo a la otra parte que él no es el propietario de la cosa.*

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Si el que prometió entregar la cosa ajena no garantizó el éxito de la operación, sólo estará obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice (por ej: conseguir que el dueño de la cosa ratifique o de la conformidad para el contrato).

Si su gestión tiene éxito, el contrato queda concluído. Si su gestión no tiene éxito, el contrato queda sin efecto y el promitente no será responsable ni deberá indemnizar; sólo debe indemnizar en dos supuestos:

a) si hubo culpa de su parte en que la cosa ajena no se entregue (ej: no hizo lo necesario para obtener la conformidad del dueño);

b) si hubiese garantizado el éxito de la operación.

Si alguien contrata sobre una cosa ajena como propia (o sea, sin decirle a la otra parte que la cosa es ajena), si la tradición de la cosa no se logra, incurre en delito de *estelionato* (defraudación) y debe indemnizar (conf. art. 1178).

COSAS LITIGIOSAS, EMBARGADAS O GRAVADAS.- ¿Pueden ser objeto de los contratos?. Si; así lo establece el art. 1174.

Cosas litigiosas: son aquellas cuya titularidad se encuentra discutida judicialmente.

Cosas embargadas: son aquellas que han sido objeto de embargo, medida cautelar que impide su disposición.

Cosas gravadas: son aquellas sometidas a un derecho real de garantía, tal como la hipoteca, la prenda o el anticresis.

No hay inconveniente en que se contrate sobre cosas litigiosas, embargadas o gravadas, siempre que se *advierta a la otra parte de esa situación*. De esta forma, la contraparte sabe a que atenerse y que perjuicios puede sufrir.

Lo que no admite la ley, es que se contrate sobre estas cosas "como si estuviesen libres", es decir, sin avisar que son litigiosas, embargadas o gravadas. Quien lo haga, comete delito de estelionato y deberá indemnizar a la otra parte -si esta es de buena fe- los perjuicios que sufra (conf. art. 1179).

COSAS FUTURAS.- El principio es que la cosa debe existir al celebrarse el contrato, pues si ella no existe o dejó de existir, el contrato será nulo (conf. art. 1172).

Pero, las 'cosas futuras' son aquellas que si bien no existen aún, es previsible que existan posteriormente. Los contratos sobre 'cosas futuras' son permitidos y de uso muy frecuente. Ejs: a fin del 1999, un librero le compra a Editorial Estudio 500 ejemplares del Código que se va a editar en el 2000; voy a una fábrica y compro 500 pantalones, pero como no tienen stock, me dicen que ni bien los hagan me los entregan; le compro a un productor lo que va a cosechar en un campo recién sembrado; etc.

Reiteramos, las cosas futuras pueden ser objeto de los contratos, pero en estos casos el contrato queda subordinado a la condición suspensiva de que la cosa futura "llegue a existir". Si posteriormente la cosa futura no llega a existir, el contrato no producirá ningún efecto, y las partes quedan desobligadas (conf. art. 1173).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Puede suceder que una de las partes asuma el riesgo de que la cosa no llegue a existir, en todo o en parte. En ese caso el contrato será aleatorio (art. 1173 in fine) y la parte que asumió el riesgo deberá cumplir su parte aunque la cosa no haya llegado a existir (ver: arts. 1332, 1404 y 1405).

HERENCIA FUTURA.- Se denomina así, a la herencia que habrá de dejar una persona -aún viva- a su fallecimiento.

El Código no permite contratar sobre herencias futuras (Ej: en vida de mi padre, cedo mis derechos hereditarios a otra persona), ni aún cuando el contrato contara con el consentimiento de la persona de cuya sucesión se trata (art. 1175). Estos contratos son nulos, por tener un objeto prohibido por la ley (art. 1044).

El fundamento de la prohibición es de orden moral: se trata de impedir el 'votum mortis', es decir, que el beneficiario de la herencia esté ansiando la muerte del titular de la misma, pues ello es inmoral y además, peligroso.

Por el art.1176, si un contrato recae simultáneamente sobre bienes presentes y sobre bienes de una herencia futura, el contrato es nulo en su totalidad si se ha concluído por un solo y mismo precio. Pero será válido si el adquirente acepta que la totalidad del precio sea sólo por los bienes presentes.

En definitiva, el contrato será válido (respecto de los bienes presentes) en dos casos:

a) cuando no se fijó un solo y mismo precio, sino precios separados para los bienes presentes y para los de la herencia futura.

b) el adquirente acepte que la totalidad del precio sea sólo por los bienes presentes.

Sumarios de Jurisprudencia

OBJETO

- Los recaudos a satisfacer por el "objeto" de los actos jurídicos y por ende los contratos, conciernen a su determinación, posibilidad, licitud y conformidad con la moral, todo lo cual hace aplicable el CC. arts. 953, 1167 y siguientes. (Sup. Corte Just. Mendoza, sala 1ª, 09/10/1989; JA 1990-I-406).

- No puede considerarse como objeto contrario a la moral y buenas costumbres la cláusula con la que el mutuante se asegura el mantenimiento del valor de su crédito por la vía de una indexación que no le proporciona nada más y que no impone por sí al deudor una obligación más onerosa que a originaria. (C. Nac. Esp. Civ. y Com., sala 3ª, 11/06/1986; JA 1987-I).

ILICITUD

- Si el contrato tenía un objeto fin inmoral, ilícito y que tendía a perjudicar a un tercero, lesiona la regla establecida en el art. 953 CC.y la de los arts. 18 y 21 C.C., y acarrea la nulidad absoluta por importar una transgresión al orden público o al interés general.(C. Nac. Civ., sala C, 28/02/1983; (C. Civ. y Com. Bahía Blanca, sala 2ª, 07/03/1995).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

VENTA DE COSA AJENA. ESCRITURACIÓN. CONDENA.

- El hecho de haber prometido como propio un bien total o parcialmente ajeno, no libera al vendedor de toda obligación, pues debe entenderse que, al proceder así, se compromete a conseguir la ratificación del "dominus", conforme al principio de que los contratos deben interpretarse y cumplirse de buena fe y obligan a todas las consecuencias virtualmente comprendidas en ellos (art. 1198 del Código Civil). Y la existencia de esa obligación implícita impone al vendedor la obligación de remover los obstáculos que impiden la libre disposición del bien. Por lo tanto, podrá condenársele a realizar el acto prometido, sin perjuicio de la responsabilidad por los daños y perjuicios e intereses en el incumplimiento de la obligación, si la escrituración se tornase imposible.- Cam Nac de Apel. en lo Civil. La.Ley del 20/3/98, en pág. 6.- Langer, c/ San Sebastian S.R.L. s/ Escrituración.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

OBJETO DE LOS CONTRATOS

CONCEPTO

a) objeto inmediato de un contrato: son las obligaciones que él crea, modifica o extingue.
b) objeto mediato de un contrato: son las prestaciones de esas obligaciones, ya sean prestaciones de dar cosas, de hacer o de no hacer (ver arts. 1168/69).

PRINCIPIOS ART. 1167

- Lo dispuesto sobre los objetos de los actos jurídicos y de las obligaciones → ...rige respecto a los contratos
- Las prestaciones que no pueden ser objeto de los actos jurídicos → no pueden serlo de los contratos

Art. 953 (objeto de los actos jurídicos)

REQUISITOS DEL OBJETO

1) **Posibilidad.**- Debe ser posible física y jurídicamente.

2) **Licitud.**- No debe ser contrario a la ley o a la moral y buenas costumbres .

3) **Determinación.**- Debe estar determinado al momento de celebrarse el contrato o ser susceptible de determinarse posteriormente.

4) **Patrimonialidad.**- El Art. 1169 dice: "La prestación, objeto de un contrato, puede consistir en la entrega de una cosa, o en el cumplimiento de un hecho positivo o negativo susceptible de una apreciación pecuniaria." (ver nota al art. 1169).

Controversias, se destacan 3 posiciones:

a) Teoría Clásica (Pothier, Savigny, etc.).- Sostiene que la prestación siempre debe tener un valor pecuniario.

b) Crítica a la Teoría Clásica. Opinión de Ihering.- Basta que la prestación represente para el acreedor un interés serio y legítimo para que su derecho sea tutelado.

c) Posición intermedia (Scialoja, Borda, Llambias, etc.).- Se distingue entre "prestación" e "interés del acreedor". La prestación: siempre debe tener un valor patrimonial. El interés del acreedor: no siempre debe ser valorado en dinero pero si dicho interés es serio merece ser protegido por la ley.

CASOS ESPECIALES

Cosas ajenas. - ¿Pueden ser objeto de un contrato? Si; así lo establece el art. 1177.

Cosas litigiosas,embargadas o gravadas..- ¿Pueden ser objeto de los contratos?. Si; así lo establece el art. 1174.

Se puede contratar sobre cosas litigiosas, embargadas o gravadas, siempre que se *advierta a la otra parte de esa situación*. Lo que no admite la ley, es que se contrate sobre estas cosas "como si estuviesen libres", y quien lo haga comete 'estelionato' y debe indemnizar.

Cosas futuras.- Son aquellas que si bien no existen aún, es previsible que existan posteriormente. Los contratos sobre 'cosas futuras' son permitidos y de uso muy frecuente; están subordinados a la condición suspensiva de que la cosa futura 'llegue a existir'. Si la cosa nollega a existir, el contrato no produce ningún efecto, salvo que la parte haya asumido el riesgo (contrato aleatorio).

Herencia futura.- Herencia que habrá de dejar una persona -aún viva- a su fallecimiento.

El Código no permite contratar sobre herencias futuras, ni aún cuando el contrato contara con el consentimiento de la persona de cuya sucesión se trata (art. 1175). Estos contratos son nulos, por tener un objeto prohibido por la ley (art. 1044). El fundamento de la prohibición es de orden moral.

CAPÍTULO VI

LA CAUSA EN LOS CONTRATOS

CONCEPTO.-

La palabra 'causa', puede entenderse bajo dos acepciones diferentes:

a) **Causa-fuente:** es el origen, la fuente o el hecho generador de una obligación o de un acto jurídico.

b) **Causa fin:** es el propósito o finalidad perseguida por las partes al llevar a cabo el acto.

El problema de la causa gira alrededor de la 'causa-fin'. Hubo profundos debates doctrinarios respecto a si la causa-fin debe o no considerarse un elemento esencial de los actos jurídicos. Las discrepancias subsisten actualmente.

Los que niegan que la causa final sea un elemento de los actos jurídicos, consideran que ella se confunde con el objeto del acto o con el consentimiento. Para este sector los elementos del acto jurídico son sólo: sujeto, objeto y forma.

Los que aceptan que la causa-fin es un elemento de los actos jurídicos, distinguen fundamentalmente el 'objeto' de la 'causa' (objeto: materia sobre la cual verse el acto o sea, los hechos o cosas; causa: finalidad tenida en mira por las partes al ejecutar el acto).

Veamos cómo se origina y evoluciona el problema de la causa.

1) Teoría clásica o causalista.- Desarrollada por Domat, sostenía que la causa fin era la razón abstracta perseguida por los contratantes. Esa causa fin era siempre la misma en los contratos iguales. Así, en los contratos sinalagmáticos la causa fin de una de las partes es la contraprestación de la otra.

Ejs.- En las compraventas, la causa fin del vendedor es recibir el precio y la causa fin del comprador es recibir la propiedad de la cosa.

En los contratos unilaterales gratuitos (ej: donación,comodato, fianza, etc) la causa fin no es la contraprestación de la otra parte porque no existe contraprestación. Pues bien, en estos contratos la causa-fin es la **intención de beneficiar** a la otra parte. Así, en una donación, es bien claro que la causa fin de la misma es la intención de beneficiar (animus donandi).

2) Tesis anticausalista.- Expuesta por Ernst, sostiene que la posición causalista es falsa y superflua, porque la noción de causa fin se confunde con el objeto en los contratos sinalagmáticos y en los contratos gratuitos se confunde con el consentimiento.

3) Neocausalismo.- Trata de marcar las diferencias entre la causa-fin y el objeto. Y así, sostiene que mientras la causa fin indica: el ¿por qué debo?, el objeto

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

indica: el ¿qué se debe?. También distinguen la causa-fin de los "**móviles**", y a tal fin diferencian:

* **Causa fin inmediata.**- Es la finalidad abstracta que han tendido las partes al contratar y que en los contratos iguales es siempre la misma.

Ejemplo: en las compraventas, para el vendedor es recibir el precio y para el comprador es recibir la cosa en propiedad. Esta causa fin inmediata es la que interesa al derecho y es elemento del acto jurídico o la obligación.

* **Causa fin mediata.**- Denominada también "**motivos**", son los móviles o razones particulares que ha tenido cada parte para obligarse. Estos motivos por lo general no son los mismos aunque se trate de contratos iguales.

Ej.: en una compraventa, el motivo o fin mediato del vendedor puede ser *el destino* que dará al dinero que reciba, como ser: viajar por el mundo, comprar una estancia, hacerse una cirugía, etc.

Los motivos dependen de cada persona, pueden variar y permanecen ocultos en el fuero interno de cada contratante y por lo tanto, son irrelevantes para el Derecho. La validez del acto no se afecta por el hecho de que una de las partes no haya logrado su motivo o fin mediato, salvo que se haya exteriorizado y pactado expresamente en el acto celebrado.

LOS ARTICULOS DEL CÓDIGO CIVIL SOBRE LA CAUSA

DISTINTAS POSICIONES.-

El Código Civil se refiere a la causa en los arts. 499 a 502. Establecer a qué causa hacen referencia esas normas significa tomar partido por una de las posiciones, ya que:

A) Para los que se enrolan en la **posición causalista o neocausalista** (Machado, Lafaille, Colmo,Borda, Videla Escalada, Alterini, etc.) todos esos artículos se refieren a la causa fin, salvo el art. 499 que se refiere a la causa fuente.

B) Los "**anticausalistas**" (Salvat, Galli, Risolía, Llambías, etc.) sostienen que todos los artículos -del 499 al 502- se refieren a la causa-fuente.

NECESIDAD, FALTA, FALSEDAD Y LEGITIMIDAD DE CAUSA.

Las obligaciones siempre deben tener una causa. El acto carece de validez cuando falta la causa, o cuando ella es ilícita o es falsa. Sin embargo, en este último supuesto, si tras la causa falsa existe otra verdadera y lícita, el acto será válido.

Necesidad de causa .- *No hay obligación sin causa, es decir, sin que sea derivada de uno de los hechos, o de uno de los actos lícitos o ilícitos, de las relaciones de familia, o de las relaciones civiles (ART. 499).*

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Falta de causa.- *Aunque la causa no esté expresada en la obligación, se presume que existe, mientras el deudor no pruebe lo contrario (ART. 500).*

La presunción legal es acertada porque nadie se obliga sin tener una causa. Sin embargo, la ley admite la prueba en contrario. Se trata entonces de una presunción "iuris tantum".

Falsedad de causa.- *La obligación será válida aunque la causa expresada en ella sea falsa, si se funda en otra verdadera (ART. 501 C.C.).*

Legitimidad de causa.- *La obligación fundada en una causa ilícita es de ningún efecto. La causa es ilícita, cuando es contraria a las leyes o al orden público (ART. 502 C.C.).*

APARTE DEL SUJETO, DEL OBJETO Y DE LA CAUSA EFICIENTE, ¿ ¿HAY OTROS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA OBLIGACIÓN?

La respuesta depende de la posición adoptada respecto a la teoría de la causa.

* Para los **anticausalistas** los elementos esenciales de la obligación son: a)sujetos; b) objeto; c) causa eficiente (causa-fuente).

* Para los **causalistas** los elementos esenciales son:
a) sujetos; b) objeto; c) fuente (causa fuente); d) finalidad (causa fin).

Sumarios de Jurisprudencia

CAUSA

- A fin de establecer cuál es la voluntad de las partes debe investigarse la causa determinante de la celebración del contrato, es decir, los móviles concretos que los inspiraron. (27/10/1993, Cam. Civil. y Com. Rosario, sala 4ª,).

- Para que la finalidad subjetiva quede incorporada al régimen del contrato, es menester que al producirse el intercambio de los consentimientos, esa finalidad haya aparecido como resultado, como previsión o como circunstancia manifiesta y esencial del acto. Sólo sobre esas bases los fines de un contratante comprometen al otro y subordinan la vigencia del acto a su propia realización. (27/03/1995, C. Nac. Civ., sala A,).

- El fin del contrato es el propósito básico de una de las partes, conocido y aceptado por la otra parte, de manera tal que se objetiva y se convierte en fin para ambas partes, no siendo necesario que la finalidad en cuestión se haya convertido en contenido del contrato por haberse mencionado expresamente en él; empero debe haberse tenido en cuenta por ambas partes al determinar tal contenido y manifestarse al menos mediatamente en el mismo (25/04/1996, C. Nac. Civ., sala F).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CAUSA EN LOS CONTRATOS

CAUSA FIN: es el propósito o finalidad perseguida por las partes al llevar a cabo el acto.

ORIGEN Y EVOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA CAUSA

Planteo: ¿la causa fianl es elemento esencial de los contratos?

1) Teoría clásica o causalista.- Desarrollada por Domat. sostenía que la causa fin era la razón abstracta perseguida por los contratantes. Esa causa fin era siempre la misma en los contratos iguales.
En los contratos sinalagmáticos la causa fin de una de las partes es la contraprestación de la otra.
En los contratos unilaterales gratuitos (ej: donación,comodato, etc) la causa fin es la intención de beneficiar a la otra parte (animus donandi).

2) Tesis anticausalista.- Expuesta por Ernst, sostiene que la posición causalista es falsa y superflua, porque la noción de causa fin se confunde con el objeto en los contratos sinalagmáticos y en los contratos gratuitos se confunde con el consentimiento.

3) Neocausalismo.- Trata de marcar las diferencias entre la causa-fin y el objeto. Y asi, sostiene que mientras la causa fin indica: el ¿por qué debo?, el objeto indica: el ¿qué se debe?. También distinguen la causa-fin de los "móviles", y a tal fin diferencian:

* Causa fin inmediata.- Es la finalidad abstracta que han tendido las partes al contratar y que en los contratos iguales es siempre la misma.

* Causa fin mediata.- Denominada también "motivos", son los móviles o razones particulares que ha tenido cada parte para obligarse. Estos motivos por lo general no son los mismos aunque se trate de contratos iguales.

Los motivos dependen de cada persona, pueden variar y permanecen ocultos en el fuero interno de cada contratante : son irrelevantes para el Derecho.

Adquieren relevancia: si se han exteriorizado y pactado expresamente en el contrato en el acto celebrado.

LOS ARTS. DEL CÓD. CIVIL SOBRE LA CAUSA

a) Para los causalistas o neocausalistas todos esos artículos se refieren a la 'causa fin', salvo el art. 499 que se refiere a la causa fuente.

b) Para los "anticausalistas" todos los artículos -del 499 al 502- se refieren a la 'causa-fuente'.

CAPÍTULO VII

LA FORMA DE LOS CONTRATOS

CONCEPTO.- Los actos jurídicos y los contratos requieren la voluntad interna del sujeto, y también que dicha voluntad se manifieste exteriormente por algún medio.

La forma es la manera o medio por el cual el sujeto manifiesta exteriormente su voluntad. Ihering remarcaba la necesidad de la forma en el acto jurídico, diciendo: 'la forma es a un acto jurídico, como el cuño es a una moneda'.

En materia de 'forma de los contratos' es aplicable lo dispuesto por el Código sobre 'forma de los actos jurídicos' (conf. art 1182).

La forma puede ser definida como: el conjunto de solemnidades que prescribe la ley, y que deben realizarse al tiempo de la formación del contrato, tales como: que se haga por escrito, en presencia de testigos, que sea hecho ante escribano u oficial público, etc (conf. art. 973).

Según las formalidades que la ley establezca para el acto o contrato, podemos distinguir entre:

No formales: cuando la ley no les impone ninguna formalidad especial y deja la forma librada a la elección de las partes. Rige el principio de la libertad de formas (art. 974).

Formales: cuando la ley exige determinadas formalidades para su realización.

A su vez, los contratos formales se subclasifican en:

1) Solemnes: cuando la ley exige formalidades determinadas como requisito de validez (ad solemnitatem), pues si el acto carece de la forma exigida, será nulo (ver arts. 976 y 1044).

Ej.: la donación de un inmueble o de rentas periódicas o vitalicias deben ser hechas por escritura pública, bajo pena de nulidad (conf. art. 1810)

2) No solemnes: en estos casos, la ley exige formalidades determinadas, pero no como requisito de validez, sino como requisito 'ad probationem' o sea, al solo efecto de la prueba. Si se omite la formalidad exigida, el acto igual será válido, pero su existencia deberá ser probada por otros medios de prueba.

¿Tiene importancia práctica esta distinción?. Si, y lo veremos con un ejemplo: tanto para donar como para comprar un inmueble, la ley exige la escritura pública. Si esos actos fuesen realizados por un instrumento privado, el efecto jurídico sería diferente:

- el acto de compraventa, será válido, y las partes podrán exigir que se realice la escritura pública (conf. art. 1185);
- el acto de la donación, por el contrario, será nulo y no producirá ningún efecto legal (conf. art. 1810).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

¿Por qué esta diferencia? Porque en la donación, la forma es exigida 'ad solemnitatem'; en la compraventa, en cambio, lo es 'ad probationem'.

CONTRATOS QUE DEBEN CELEBRARSE POR ESCRITURA PÚBLICA.- El art. 1184 enumera varios contratos "que deben ser hechos en escritura pública"; ellos son:

1) Los que tuvieren por objeto la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles;
2) Las particiones extrajudiciales de herencias;
3) Los contratos de sociedad civil, sus prórrogas y modificaciones;
4) Las convenciones matrimoniales y la constitución de dote;
5) Toda constitución de renta vitalicia;
6) La cesión, repudiación o renuncia de derechos hereditarios;
7) Los poderes generales o especiales para actuar en juicio, los poderes para administrar bienes, y cualesquiera otro poder que tengan por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública;
8) Las transacciones sobre bienes inmuebles;
9) La cesión de acciones o derechos procedentes de actos consignados en escritura pública;
10) Los actos que sean accesorios de contratos redactados en escritura pública;
11) Los pagos de obligaciones consignadas en escritura pública, con excepción de los pagos parciales, de intereses, canon o alquileres.

Excepción: la subasta pública.- No se requiere la escritura publica cuando el contrato se celebra en 'subasta pública' (conf. 1184). La excepción está referida a los inmuebles.

Subasta pública: es la venta en remate ordenada por el juez. La aprobación del remate y demás actuaciones por el juez, inscripta en el Registro de la Propiedad, reemplaza a la escritura. Sin embargo, en la práctica, los adquirentes en remate igual solicitan que se extienda escritura pública.

Otros casos en que se requiere escritura pública.- Aparte de los indicados en el art. 1884 hay otros contratos que requieren ser hechos en escritura pública. Así ocurre, por ejemplo, con:

1) la constitución de hipoteca naval (Ley de Navegación, art. 501);
2) la constitución de hipoteca aeronáutica (Cód. Aeronáutico, art. 53);
3) el fideicomiso inmobiliario (Ley 24.441, art. 12);
4) el leasing inmobiliario (Ley 24.441, art. 30);
5) en los contratos atípicos que sean afines a contratos típicos que requieran escritura pública.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONSECUENCIAS POR OMITIR LA ESCRITURA PÚBLICA (1185).

Si la escritura pública es exigida "ad solemnitatem" (Ejs: donación de inmuebles o de rentas periódicas o vitalicias), y las partes la omiten, el contrato es nulo.

Si la escritura pública es exigida "ad probationem" (casos del art. 1184) y las partes celebran el contrato por instrumento privado, dicho contrato 'no queda concluído como tal', es decir, no produce sus efectos propios, pero 'queda concluído como un contrato en el que las partes se han obligado a hacer escritura pública' (conf. art. 1185).

Ej: esto es lo que pasa generalmente en las ventas de inmuebles, pues deben hacerse por escritura pública, pero las partes las hacen mediante un documento privado, denominado 'boleto de compraventa'.

La obligación de que habla el art. 1185 será juzgada como una obligación de hacer (otorgar la escritura pública), y la parte que se resistiere a otorgarla, podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses (conf. art. 1187)

Este artículo originó grandes debates, relacionados fundamentalmente a los boletos de compraventa. Si el que debía escriturar se resistía a hacerlo ¿Cúal era la solución?: que pagara pérdidas e intereses (conf. 1187) o la ejecución forzada consistente en que el juez otorgue la escritura a costa del deudor (arts. 505 inc. 2).

a) para algunos la única solución posible era **que se pagaran daños y perjuicios.** ¿Por qué? Porque argumentaban -entre otras cosas- que la obligación de otorgar la escritura pública era personalísima y obligar al deudor a firmar la escritura o hacerlo el juez por él significaría ejercer violencia sobre la persona y arrancarle un consentimiento que no había dado.

b) para otros, la escritura **podía ser otorgada y firmada por el juez a costa del deudor.** ¿Por qué? Porque la obligación del demandado sería una obligación de hacer, la cual puede ser cumplida por un tercero -en este caso, el juez- a costa del deudor (art. 505 inc. 2).

Hubo fallos a favor de una u otra postura, hasta que en 1951 la Cámara Civil de Capital Federal en un fallo plenario (**Cazes de Francino c/ Rodríguez Conde**, La Ley, t.64, p.476) se inclinó por la segunda opinión aceptando que el juez podía firmar la escritura si no lo hacía el obligado.

También la legislación receptó esta posición:

Código Procesal Civil de la Nación. Art. 512. [Condena a escriturar].- "La sentencia que condenare al otorgamiento de escritura pública, contendrá el apercibimiento de que si el obligado no cumpliera dentro del plazo fijado, el juez la suscribirá por él y a su costa.

La escritura se otorgará ante el registro del escribano que proponga el ejecutante, si aquél no estuviere designado en el contrato.

El juez ordenará las medidas complementarias que correspondan".

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Código Civil. Art. 1185 *bis*. "Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el veinticinco por ciento del precio. El juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa del dominio".

CASO DE FALENCIA DEL VENDEDOR.- Si el vendedor de un inmueble suscribe un boleto de compraventa y luego cae en concurso o quiebra se plantea el siguiente problema: ¿el inmueble entra a la masa de acreedores, se vende y el producido se reparte entre todos incluido el comprador, o por el contrario, el inmueble debe escriturarse a favor del comprador.

En 1968, la Ley 17.711 resolvió la cuestión incorporando al Cód. Civil el art. 1185 bis, por el cual en caso de falencia del vendedor, el boleto es oponible al concurso o quiebra y el juez podrá disponer que se otorgue al comprador la escritura si se dan los siguientes requisitos:

a) si el comprador es de buena fe; y
b) si ya abonó el 25% del precio.

LUGAR DE CUMPLIMIENTO Y LEY APLICABLE

LUGAR DE CUMPLIMENTO.

Celebrado un contrato es posible que se nos presente el siguiente problema: ¿dónde deben cumplirse las obligaciones nacidas del contrato?.

En este tema, es fundamental tener en cuenta el principio de la 'autonomía de la voluntad', pues las partes así como pueden convenir las obligaciones que quieran, también pueden convenir donde se habrán de cumplir las obligaciones. Para el caso de que las partes no hayan convenido nada al respecto, la cuestión debe ser resuelta en base a los arts. 1212 y 1213.

> **Art. 1212.** El lugar del cumplimiento de los contratos que en ellos no estuviere designado, o no lo indicare la naturaleza de la obligación, es aquel en que el contrato fue hecho, si fuere el domicilio del deudor, aunque después mudare de domicilio o falleciere.
>
> **Art. 1213.** Si el contrato fue hecho fuera del domicilio del deudor, en un lugar que por las circunstancias no debía ser el de su cumplimiento, el domicilio actual del deudor, aunque no sea el mismo que tenía en la época en que el contrato fue hecho, será el lugar en que debe cumplirse.

De estas normas extraemos que el lugar de cumplimiento será determinado en el siguiente orden:

1) el lugar convenido por las partes en el contrato, sea expresa o tácitamente;

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

2) si las partes nada han convenido:

- el lugar indicado por la naturaleza de la obligación (Ej: si el contrato tiene por objeto un inmueble, debe cumplirse en el lugar de su ubicación);
- el lugar donde se celebró el contrato, si allí tenía su domicilio el deudor, aunque éste luego se mudase o falleciere (Ej: si el contrato se celebró en Capital Federal y allí tenía domicilio el deudor, debe cumplirse en Capital Federal);
- si se domiciliaba en otra parte, el contrato debe cumplirse en el lugar del domicilio actual del deudor (Ej: si el contrato se celebró en Capital, pero el deudor tenía domicilio en otro lado, se cumple en el domicilio que el deudor tenga al momento de cumplirse las obligaciones).

LEY APLICABLE.

¿Qué ley se aplica al contrato?

Cuando el lugar de celebración del contrato y el lugar de cumplimiento del mismo coinciden, no hay problema porque la ley aplicable es la misma. (Ej: contrato celebrado en Argentina para ser cumplido en Argentina, se aplica la ley argentina; contrato celebrado en China, para ser cumplido en China, se aplica la ley china).

Los 'conflictos de leyes' surgen cuando el lugar de celebración y el lugar de cumplimiento del contrato son distintos. Veamos los casos:

1) Contrato celebrado en Argentina para ser cumplido en el extranjero: se aplica la ley extranjera, o sea: la ley del lugar de cumplimiento (art. 1210).
2) Contrato celebrado en el extranjero, para ser cumplido en Argentina: se aplica la ley argentina (art. 1209), o sea: la ley del lugar de cumplimiento.

Aspectos varios.-

- Los contratos hechos en el extranjero para violar las leyes argentinas son nulos, aunque no fuesen prohibidos en el lugar donde se celebraron (art. 1207).

- Asimismo, no se podrán ejecutar en nuestro país los contratos celebrados en el extranjero que fuesen contrarios a la moral o a los derechos e intereses de la Argentina y sus habitantes (art. 1206).

- Los contratos hechos en la Argentina para violar las leyes extranjeras son nulos (art. 1208).

- Los contratos celebrados en el extranjero que tengan por objeto derechos reales sobre bienes inmuebles situados en nuestro país, se rigen exclusivamente por la ley argentina, debiéndose cumplir todos los requisitos que ella exige, sea capacidad de las partes, exigencia de instrumento público legalizado, inscripción en el Registro, etc (art. 1211).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Sumarios de Jurisprudencia

FORMA

- El concepto de forma del contrato es susceptible de un doble enfoque: uno genérico, como traducción al mundo exterior de la voluntad del sujeto, y otro restringido, como formalidad requerida por la ley para algunos negocios. (C. Civ. y Com. Morón, sala 2ª, 27/04/1995; JA 1999-III).

- Al margen de aquel principio general de la libertad de las formas, las limitaciones que en esta materia consagra el art. 1193 quedan superadas cuando hubo comienzo de ejecución o cumplimiento de alguna prestación por la parte que invoca su existencia. (C. Nac. Civ., sala A, 04/04/2003).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

FORMA DE LOS CONTRATOS

DEFINICIÓN La forma es el conjunto de solemnidades que prescribe la ley, y que deben realizarse al tiempo de la formación del contrato.

REGIMEN La de 'forma de los contratos' se rige por lo dispuesto por el Código sobre 'forma de los actos jurídicos' (1182).

CONTRATOS SEGÚN LA FORMA

- **No formales:** cuando la ley no les impone ninguna formalidad especial y deja la forma librada a la elección de las partes. Rige el principio de la libertad de formas (art. 974).
- **Formales:** cuando la ley exige determinadas formalidades para su realización. Se subclasifican en:
  - 1) **Solemnes:** cuando la ley exige las formalidades **como requisito de validez** (forma 'ad solemnitatem'). Si el acto carece de la forma exigida, será nulo.
  - 2) **No solemnes:** las formalidades se exigen **al solo efecto de la prueba** (forma 'ad probationem'). Si se omite la formalidad, el acto igual será válido, pero su existencia deberá ser probada por otros medios de prueba.

CONTRATOS QUE DEBEN CELEBRARSE POR ESCRITURA PÚBLICA (ART. 1184)

1) Los que tuvieren por objeto la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles
2) Las particiones extrajudiciales de herencias
3) Los contratos de sociedad civil, sus prórrogas y modificaciones
4) Las convenciones matrimoniales y la constitución de dote
5) Toda constitución de renta vitalicia
6) La cesión, repudiación o renuncia de derechos hereditarios;
7) Los poderes generales o especiales para actuar en juicio, los poderes para administrar bienes, y cualesquiera otro poder que tengan por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública;
8) Las transacciones sobre bienes inmuebles;
9) La cesión de acciones o derechos procedentes de actos consignados en escritura pública;
10) Los actos que sean accesorios de contratos redactados en escritura pública;
11) Los pagos de obligaciones consignadas en escritura pública, con excepción de los pagos parciales, de intereses, canon o alquileres.

Excepción: **la subasta pública.**- No se requiere la escritura publica cuando el contrato se celebra en 'subasta pública' (venta en remate ordenada por el juez).

OTROS CASOS QUE REQUIEREN ESCRITURA PÚBLICA

1) la constitución de hipoteca naval (Ley de Navegación, art. 501);
2) la constitución de hipoteca aeronáutica (Cód. Aeronáutico, art. 53);
3) el fideicomiso inmobiliario (Ley 24.441, art. 12);
4) el easing inmobiliario (Ley 24.441, art. 30)
5) los contratos atípicos afines a contratos típicos que requieran escritura pública.

CONSECUENCIAS POR OMITIR LA ESCRITURA PÚBLICA (1185)

- exigida "ad solemnitaten": si las partes omiten la escritura, el contrato es nulo.
- exigida "ad probationen": si se omite la escritura y el contrato se celebra por instrumento privado, el contrato no produce sus efectos propios, pero 'queda concluido como un contrato en el que las partes se han obligado a hacer escritura pública'

RESISTENCIA A ESCRITURAR

OPINIONES

a) se pagan daños y perjuicios (1187)
b) puede escriturar el juez, a costadel deudor (505 inc.2) — A favor

Fallo Plenario Cra. Civil Cazes de Francino c/ Rodríguez Conde (1951)
Legislación: art. 512 C.P.C.N; art. 1185 bis C.C.

FALENCIA DEL VENDEDOR — (1185 BIS)

el boleto de compraventa es oponible al concurso o quiebra y el juez podrá disponer que se otorgue al comprador la escritura si se dan los siguientes requisitos:
a) si el comprador es de buena fe; y
b) si ya abonó el 25% del precio

LUGAR DE CUMPLIMIENTO / LEY APLICABLE

¿CUÁL ES EL LUGAR DE CUMPLIMIENTO?

1) el lugar convenido por las partes en el contrato,

2) si nada han convenido: ... orden
- el lugar indicado por la naturaleza de la obligación
- el lugar donde se celebró el contrato, si allí tenía su domicilio el deudor,
- si se domiciliaba en otra parte, el contrato debe cumplirse en el lugar del domicilio actual del deudor

¿QUÉ LEY SE APLICA AL CONTRATO?

coinciden: no hay conflicto ——— se aplica la misma ley (1209)
(Ej: contrato en Argentina, para ser cumplido en Argentina, se aplica ley argentina)

lugar de celebración y lugar de cumplimiento

No coinciden: conflicto de leyes
1) Contrato celebrado en Argentina para ser cumplido en el extranjero: se aplica la ley extranjera,(1210).
2) Contrato celebrado en el extranjero, para ser cumplido en Argentina: se aplica la ley argentina (1209)

Aspectos varios
- contratos en el extranjero para violar las leyes argentinas son nulos, aunque no fuesen prohibidos en el lugar donde se celebraron (art. 1207).
- no se podrán ejecutar en nuestro país los contratos celebrados en el extranjero que fuesen contrarios a la moral o a los derechos e intereses de la Argentina y sus habitantes (art. 1206).
- contratos hechos en la Argentina para violar las leyes extranjeras son nulos (art. 1208).
- Los contratos celebrados en el extranjero que tengan por objeto derechos reales sobre bienes inmuebles situados en nuestro país, se rigen exclusivamente por la ley argentina (art. 1211).

CAPÍTULO VIII

PRUEBA DE LOS CONTRATOS

CONCEPTO.- La prueba del contrato consiste en demostrar -por los medios y las formas que indica la ley- la existencia de un contrato.

MÉTODO Y LEGISLACIÓN.- El Código Civil trata la prueba al referirse a los contratos (arts. 1190 a 1194), lo cual es considerado incorrecto pues debió referirse a la prueba en general al tratar de los actos jurídicos.

La prueba está regulada por una doble legislación: por un lado los códigos de fondo, por el otro, los códigos de procedimiento.

Los códigos de fondo (Cód. Civil y Cód. de Comercio) enumeran los **'medios de prueba'**, es decir, los medios que sirven para probar la existencia de un acto (ej: instrumentos públicos, confesión, testigos, etc).

Los códigos procesales se refieren a los **'modos de prueba'**, es decir, a la forma de producir la prueba en el juicio y a la valoración de la prueba por el juez (ej: prueba documental; prueba confesional, prueba testimonial, prueba pericial, etc).

MEDIOS DE PRUEBA EN EL CÓDIGO CIVIL (art. 1190)

El art. 1190 del Código Civil enuncia los siguientes medios de prueba:

a) **Instrumentos públicos.**- Son los mencionados -a modo de ejemplo- en el art. 979 del C.C., tal el caso de las escrituras públicas.

El instrumento público prueba su autenticidad por sí mismo ('per se'), ya que la ley presume que tanto el documento como su contenido son auténticos, en virtud de las garantías que lo rodean (lo otorga un oficial público, el cual firma y sella el documento). Por ello, la ley considera que el instrumento público 'hace plena fe hasta que sea argüido de falso'.

En otras palabras: se presume que tanto el instrumento público en sí mismo, como su contenido, son auténticos; y que si alguien quiere demostrar lo contrario -impugnarlo- deberá probar lo que pretende, por medio de la querella de falsedad.

b) **Instrumentos particulares firmados o no firmados.**- Los instrumentos privados no requieren formalidades especiales, rigiendo para ellos el principio de la libertad de formas: las partes pueden otorgarlos en la forma que juzguen más conveniente (art. 1020), aunque hay en ellos dos requisitos: la firma de las partes y el doble ejemplar.

Los instrumentos privados **deben ser probados** (a diferencia de los instrumentos públicos que prueban su autenticidad por sí mismos). Quien quiera hacer valer un instrumento privado, deberá probar que es auténtico, para lo cual es necesario que la otra parte reconozca el documento; o más concretamente: que **reconozca su firma.**

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Reconocida la firma (sea voluntariamente por el firmante o por cotejo de su letra) queda probada la autenticidad del documento y la veracidad de su contenido (art. 1028) y el documento privado tendrá el mismo valor que el instrumento público entre las partes y sus sucesores (art. 1026), pero no contra terceros, porque contra ellos se requiere otro requisito: la fecha cierta.

La fecha cierta se adquiere en alguna de las formas que indica el art.1035 (ej: fecha en que el documento fue exhibido en un juicio, fecha de su transcripción en un registro; fecha de fallecimiento del firmante, etc).

Respecto de los instrumentos privados no firmados (ej: ticket de estacionamiento o de depósito de abrigos en guardarropas; boleto de un transporte; entrada para un espectáculo; libros de comercio; faxes; fotos; filmaciones; grabaciones; registros en computadoras etc), si bien no están firmados, constituyen elementos probatorios importantísimos, que según el caso serán 'un principio de prueba por escrito' o directamente la prueba de la existencia de un contrato.

c) **Confesión de partes, judicial o extrajudicial.-** La confesión es la declaración de la parte, reconociendo la verdad de un hecho personal; reconocimiento que habrá de producir consecuencias desfavorables para ella y favorables para la otra parte (Ej.: que es cierto recibió la suma en concepto de préstamo; o que habita el inmueble en concepto de comodato; etc.). Por esto, se suele expresar que la confesión es la "*declaración que hace una de las partes contra sí misma*".

La confesión siempre fue considerada como la "reina de las pruebas" ("*regine probatio*"), como la prueba más completa y eficaz ("*probatio probatisima*"), ya que si hay confesión de una de las partes, ello es suficiente para que el juez tenga por ciertos y probados los hechos confesados, sin necesidad de otras pruebas ('a confesión de parte, relevo de prueba').

La confesión puede ser:

- *Judicial:* cuando ella se presta dentro del proceso. El procedimiento para lograr la confesión en juicio se denomina "absolución de posiciones" (arts. 404 a 425 del CPCC).
- *Extrajudicial*: cuando se presta fuera de un proceso; en otras palabras: cuando no se hace ante un juez.

d) **Juramento judicial.-** Manifestación que hace una de las partes -bajo juramento de decir la verdad- y que generalmente está referida a montos o importes. Actualmente carece de aplicación, salvo en casos de tutela y curatela (arts. 461 y 475 C.Civil).

e) **Presunciones legales o judiciales.-** Las presunciones son las consecuencias que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para afirmar un hecho desconocido. La presunción encierra un razonamiento, por el cual si se da un hecho determinado y probado (indicio) se puede afirmar la existencia de un hecho desconocido que se quiere probar.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Las presunciones son de dos clases: *legales y judiciales.*

1) **Presunciones legales:** son las establecidas por la ley. Se dividen en:

a) iure et de iure: su característica es que no admiten prueba en contrario; se basan en razones de orden público; en su mayoría están legisladas por el Código Civil.

b) iuris tantum: admiten prueba en contrario; la prueba es a cargo de quien pretenda desvirtuarlas.

2) **Presunciones judiciales:** son las que el juez establece por el examen de los indicios según su criterio.

Para evitar la total discrecionalidad judicial, la ley exige (*art. 163 inc. 5° CPCC)* que para tener fuerza probatoria las presunciones judiciales deben fundarse en hechos reales y probados, y además ser:

a) *varias;*
b) *graves* (aptas para producir convicción y certeza en el juez);
c) *precisas* (es decir, inequívocas; cuando su interpretación sólo pueda dar lugar a una sola conclusión o resultado);
d) *concordantes* (entre ellas y con los otros medios de prueba).

f) **Testigos.-** Testigo es el tercero extraño al juicio que declara acerca de hechos que él ha percibido por medio de sus sentidos (vista, oído, tacto, olfato, etc) y que resultan importantes a los efectos de la prueba.

Por lo general, cuando se trata de probar hechos, la prueba testimonial es admisible sin limitaciones.

Pero en materia de contratos, la prueba testimonial está limitada por *el art. 1193 del C. Civil*: "Los contratos que tengan por objeto una cantidad de más de 10.000 pesos m/n, deben hacerse por escrito, y *no pueden ser probados por testigos*". (El Código de Comercio establece similar prohibición para los contratos superiores a 200 pesos m/n).

Este artículo es inaplicable, por un lado porque si el monto (que data de 1968) del artículo fuese convertido a moneda actual quedaría en pocos centavos, con lo cual todos los contratos deben ser escritos; y por otro lado, porque la limitación del art. 1193 tiene muchísimas excepciones -en el art. 1191- que permiten que el contrato aunque sea superior a los $ 10.000 pueda ser probado por testigos.

OTROS MEDIOS DE PRUEBA DE LOS CONTRATOS.-

El Código de Comercio (art. 208) establece para los contratos comerciales los siguientes medios de prueba: instrumentos públicos; notas de los corredores y certificaciones extraídas de sus libros; documentos privados firmados por las partes o algún testigo, a su ruego y en su nombre; correspondencia epistolar y telegráfica; libros de los comerciantes y las facturas aceptadas; confesión de parte; juramento y testigos.

El Código Procesal también admite otros medios de prueba, tales como los informes, las pericias, el reconocimiento judicial (inspección ocular). También acepta

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

cualquier otro medio de prueba aunque no esté previsto específicamente, con tal de que no afecten la moral, la libertad personal de los litigantes o de terceros o que no estén expresamente prohibidos para el caso (conf. art. 378 C.P.C.C.).

ADMISIBILIDAD DE LA PRUEBA. PRUEBA DE LOS CONTRATOS FORMALES. (art. 1191).

A los contratos no formales, en general se los puede probar por cualquier medio de prueba.

A los contratos formales (los que tienen una forma determinada por la ley: solemnes y ad probationem) se les aplica un **principio general**: sólo se los puede probar presentando el instrumento indicado por la ley (ej: presentando la escritura pública).

Excepciones.- Tratándose de formales 'ad probationem' este principio tiene excepciones, pues hay casos -en el art. 1191- que permiten probar por cualquier medio de prueba. Esos casos son:

1) **Cuando haya habido "imposibilidad de obtener la prueba designada por la ley".**- Existe imposibilidad en el caso de 'depósito necesario' (el depositario -apremiado por alguna fuerza mayor, incendios, terremotos- no tiene la posibilidad de elegir al depositante ni de pedirles instrumentos que acrediten el depósito) o del contrato celebrado por un incidente imprevisto que impide formalizarlo por escrito (ej: mi vecino que vive solo se cae de un balcón y yo lo llevo a una clínica y le presto dinero para que lo atiendan de inmediato, es obvio que no le puedo pedir que firme un contrato de mutuo). También quedan comprendidos acá los casos en que el documento se halla robado, perdido o destruido.

2) **Cuando exista "principio de prueba por escrito"**, es decir: cuando exista "cualquier documento público o privado que emane del adversario (de su causante o de parte interesada en el asunto o que tendría interés si viviera) y que haga verosímil el hecho litigioso" (art. 1192). Ejs: el borrador de un contrato; una carta o telegrama; el reconocimiento de una deuda en un testamento; etc).

3) **cuando la cuestión versare sobre los vicios de error, dolo, violencia, fraude, simulación o falsedad de los instrumentos donde constare.** -Es lógico que se admita la prueba por cualquier medio; primero, porque en realidad no se trata de probar el contrato, sino la existencia de hechos que lo invalidan y los hechos se acreditan por cualquier medio; y segundo, porque estos hechos difícilmente consten por escrito.

4) **cuando una de las partes recibió alguna prestación y se negare a cumplir el contrato.**- O sea, cuando haya 'principio de ejecución del contrato' (actos que demuestren que el contrato ha comenzado a cumplirse). Ejs: recibir dinero

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

a cuenta o haber hecho tradición de la cosa son principios de ejecución de una compraventa; que dos personas hagan papelería, compras y negocios en común es principio de ejecución de una sociedad; etc.

Instrumento privado que modifica un instrumento público. (art. 1194).

¿Puede un instrumento privado alterar o modificar las cláusulas de un contrato celebrado por instrumento público?

Sí, puede alterarlo, modificarlo o dejarlo sin efecto, pero esas modificaciones o alteraciones sólo tendrán efecto entre las partes, pero no podrán oponerse a terceros (conf. art. 1194).

¿Por qué no pueden oponerse a terceros?. Porque sería perjudicarlo gratuitamente, ya el tercero de buena fe contrata en base al instrumento público y nada sabía de las modificaciones que han hecho las partes por instrumento privado.

Sumarios de Jurisprudencia

PRUEBA DE LOS CONTRATOS

- La estipulación instrumentada por escrito no puede ser destruida mediante prueba testimonial. (Juzg. Civ. y Com. Rosario, n. 5, 09/10/1989; JA 1996-IV).

- Actualmente, se pondera el principio según el cual "escritos vencen testigos", y en nuestro Código Civil, el art. 1017 sobre documentos en blanco, y el art. 1193 sobre prueba de los contratos, así como la nota del codificador al art. 992 CC , revelan que la prueba testimonial no es admisible contra el contenido de los escritos, sea para ampliar o modificarlos. La prueba escrita no puede ser contradicha por la testimonial. (Cam. Nac. Civ., sala C, 24/11/1988, JA 1989-II-404).

- Cuando el actor peticiona en función de un contrato verbal, a él le incumbe la prueba de su existencia y la extensión y alcance de las respectivas contraprestaciones. (Sup. Corte Bs. As., 03/07/1984; JA 1985-II-521).

- A la acreditación de las modificaciones de los contratos le son aplicables Las mismas reglas que a la prueba de ellos. (Cam. Apelaciones de Trelew,1ª,17/02/1998)

- La no existencia de contrato escrito no es óbice, en los términos del art. 1193 del Código Civil, para tener por acreditada la relación locativa por otros medios de prueba -testimonial-, porque en realidad la prohibición legal se refiere a la prueba de la celebración de la convenci[on, más no a los hechos subsiguientes, que demuestran el contrato cuando ha habido cumplimiento de alguna prestación, en cuyo caso puede probarse por cualquier medio, inclusive testigos, y por presunciones. BIANCHI c/RAMIREZ s/COBRO DE ALQUILER 24/04/89.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONTRATOS

PRUEBA DE LOS

CONCEPTO — La prueba del contrato consiste en demostrar -por los medios y las formas que indica la ley- la existencia de un contrato.

MÉTODO — El Código Civil trata la prueba al referirse a los contratos (arts. 1190 a 1194), lo cual es considerado incorrecto pues debió referirse a la prueba en general al tratar de los actos jurídicos.

DOBLE LEGISLACIÓN

- Los códigos de fondo (Cód. Civil y Cód. de Comercio) enumeran los '**medios de prueba**', es decir, los medios que sirven para probar la existencia de un acto (ej: instrumentos públicos, confesión, testigos, etc).
- Los códigos procesales (Nación y de cada provincia) se refieren a los '**modos de prueba**', es decir, a la forma de producir la prueba en el juicio y a la valoración de la prueba por el juez (ej: la prueba testimonial).

MEDIOS DE PRUEBA EN EL CÓDIGO CIVIL (art. 1190)

a) Instrumentos públicos.- Prueban su autenticidad por sí mismo ('per se'), ya que la ley presume que tanto el instrumento público en sí mismo, como su contenido, son auténticos; y si alguien quiere demostrar lo contrario -impugnarlo- deberá probar lo que pretende, por medio de la querella de falsedad.

b) Instrumentos particulares firmados o no firmados.- Los instrumentos privados deben ser probados mediante el reconocimiento de firma, con lo cual queda probada la autenticidad y el contenido Desde ese momento tendrá el mismo valor que el instrumento público (1026), pero frente a terceros requiere otro requisito: la fecha cierta (1035)

Los instrumentos privados no firmados (ej: ticket de estacionamiento, ; boleto de un transporte; entrada para un espectáculo; etc), si bien no están firmados, se aceptan como elementos probatorios.

c) Confesión de partes, judicial o extrajudicial.- La confesión es la declaración de la parte, reconociendo la verdad de un hecho personal; reconocimiento que habrá de producir consecuencias desfavorables para ella y favorables para la otra parte. Puede ser: Judicial o Extrajudicial.

d) Juramento judicial.- Manifestación que hace una de las partes -bajo juramento de decir la verdad- y que generalmente está referida a montos o importes. Actualmente carece de aplicación, salvo en casos de tutela y curatela (arts. 461 y 475 C.Civil).

e) Presunciones legales o judiciales.- Las presunciones son las consecuencias que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para afirmar un hecho desconocido.

Las presunciones pueden ser:

1) **Presunciones legales:** son las establecidas por la ley. Se dividen en:
   - *a) iure et de iure:* no admiten prueba en contrario.
   - *b) iuris tantum:* admiten prueba en contrario.

2) **Presunciones judiciales:** son las que el juez establece por el examen de los indicios según su criterio. Deben ser: varias, graves, precisas y concordantes.

f) Testigos.- Testigo es el tercero extraño al juicio que declara acerca de hechos que él ha percibido por medio de sus sentidos (vista, oído, tacto, olfato, etc) y que resultan importantes a los efectos de la prueba.

Cuando se trata de probar contratos: la prueba testimonial está limitada por *el art. 1193 del C. Civil*: "Los contratos que tengan por objeto una cantidad de más de 10.000 pesos, *deben hacerse por escrito, y no pueden ser probados por testigos*". (Código de Comercio establece similar prohibición)

OTROS MEDIOS DE PRUEBA

MEDIOS DE PRUEBA EN EL CÓDIGO DE COMERCIO (ART. 208)

- instrumentos públicos;
- notas de los corredores y certificaciones extraídas de sus libros;
- documentos privados firmados por las partes o algún testigo, a su ruego y en su nombre;
- correspondencia epistolar y telegráfica,;
- libros de los comerciantes y las facturas aceptadas;
- confesión de parte;
- juramento y
- testigos.

MEDIOS DE PRUEBA EN EL CÓDIGO PROCESAL

El Código Procesal regula los modos de prueba, pero también admite nuevos medios de prueba: los informes, las pericias, el reconocimiento judicial (inspección ocular).

Además, acepta cualquier otro medio de prueba aunque no esté previsto específicamente, con tal de que no afecten la moral, la libertad personal de los litigantes o de terceros o que no estén expresamente prohibidos para el caso.

ADMISIBILIDAD DE LA PRUEBA

En los contratos no formales: en general se los puede probar por cualquier medio de prueba.

En los contratos formales (solemnes y ad probationen).

Principio general: sólo se los puede probar presentando el instrumento indicado por la ley (ej: presentando la escritura pública).

Excepciones.- Tratándose de formales 'ad probationen' este principio tiene excepciones, pues hay casos -en el art. 1191- que permiten probarlos por cualquier medio de prueba. Esos casos son:

1) **Cuando haya habido "imposibilidad de obtener la prueba designada por la ley".-** Ejs: 'depósito necesario', contrato celebrado por un incidente imprevisto que impide formalizarlo por escrito, casos en que el documento se halla robado, perdido o destruido.
2) **Cuando exista "principio de prueba por escrito",** es decir: cuando exista "cualquier documento público o privado que emane del adversario... y que haga verosímil el hecho ligioso" . Ejs: el reconocimiento de deuda en un testamento; etc).
3) **cuando la cuestión versare sobre los vicios de error, dolo, violencia, fraude, simulación o falsedad de los instrumentos donde constare.** - Es lógico que se admita la prueba por cualquier medioporque se trata de hechos y éstos se acreditan por cualquier medio.
4) **cuando una de las partes recibió alguna prestación y se negare a cumplir el contrato.-** O sea, cuando haya 'principio de ejecución del contrato' (actos que demuestren que el contrato ha comenzado a cumplirse). Ejs: recibir dinero a cuenta o haber hecho tradición de la cosa son principios de ejecución de una compraventa.

¿PUEDE UN INSTRUMENTO PRIVADO MODIFICAR LAS CLÁUSULAS DE UN CONTRATO CELEBRADO POR INSTRUMENTO PÚBLICO?

Sí, puede alterarlo, modificarlo o dejarlo sin efecto, pero esas modificaciones o alteraciones sólo tendrán efecto entre las partes, pero no podrán oponerse a terceros (conf. art. 1194).

CAPÍTULO IX

EFECTOS DE LOS CONTRATOS

CONCEPTO.- Los efectos de los contratos son las consecuencias jurídicas que ellos producen, las que en general consisten en crear, modificar o extinguir obligaciones.

Para distinguir los efectos del contrato del efecto de las obligaciones, tengamos presente que los efectos de los contratos son crear, modificar o extinguir obligaciones, en tanto que el efecto de la obligación es colocar al deudor en la necesidad de cumplir (por sí o por otro) lo que ha prometido; y si ello no ocurre, darle al acreedor los medios legales para obtener una indemnización. (Véase al respecto la nota de Vélez al art. 505).

Los efectos del contrato pueden distinguirse -teniendo en cuenta a quien alcanzan- de la siguiente forma:

1) Efectos con relación a las partes;

2) Efectos con relación a los sucesores de las partes

3) Efectos con relación a terceros.

EFECTOS CON RELACIÓN A LAS PARTES.

Rige el principio denominado 'EFECTO RELATIVO':

> 'los contratos sólo tienen efectos con relación a las partes (y sus sucesores)...y no pueden perjudicar a terceros'.

Este principio está consagrado por el art. 503 (referente a actos jurídicos pero también aplicable a los contratos, porque éste es un acto jurídico) y es complementado por el art. 1195:

> Art. 503: "Las obligaciones no producen efecto sino entre acreedor y deudor, y sus sucesores a quienes se transmitiesen".
>
> Art. 1195: Los efectos de los contratos se extienden activa y pasivamente a los herederos y sucesores universales...Los contratos no pueden perjudicar a terceros.

Que el contrato sólo tenga efecto entre las partes y no sobre terceros, es lógico, porque no resulta aceptable que el contrato -nacido exclusivamente de la voluntad de las partes- pueda perjudicar a alguien totalmente ajeno al acto. Sin embargo, más adelante veremos que el principio tiene excepciones.

Partes del contrato: son los otorgantes del acto, sea que concurran al otorgamiento personalmente, o que se hagan representar por un mandatario.

La autonomía de la voluntad y la fuerza obligatoria del contrato.- Se trata de dos principios que se ponen claramente de manifiesto en la relación entre las partes,y

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

que podemos resumir diciendo: *los contratos son ley para las partes*. ¿Por qué? porque en el contrato las partes pueden convenir lo que quieran, lo que más les convenga (autonomía de la voluntad), pero luego deben someterse a lo convenido como si se tratara de una ley (fuerza obligatoria). Así surge del art. 1197.

> Art. 1197. Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla, a la cual deben someterse como a la ley misma.

Pero la aplicación de estos principios no es absoluta, pues tanto uno como otro tienen límites.

La autonomía de la voluntad (facultad de estipular las cláusulas que quieran) está limitada por el orden público, la moral y las buenas costumbres (conf. art. 21).

> Art. 21. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres.

La fuerza obligatoria (lo convenido debe ser cumplido obligatoriamente) también está limitada por el orden público, la moral y las buenas costumbres, pero además, determinadas circunstancias socio-económicas (desigualdad económica de las partes, monopolio del oferente, diversos abusos, etc.) han determinado, por un lado, que haya intervención del Estado regulando ciertos contratos para proteger el interés público o colectivo, y por otro, que la doctrina, la jurisprudencia y la legislación limitaran el cumplimiento de cláusulas contractuales mediante la aplicación de nuevas teorías, tal el caso de la teoría de la lesión, del abuso del derecho, de la imprevisión, del estado de necesidad, etc.

Cumplimiento de buena fe.- Lo convenido por las partes en el contrato debe ser cumplido, pero agreguemos que debe ser 'cumplido de buena fe'. Este principio de la buena fe, siempre debe estar presente en materia contractual, ya que el art. 1198 establece:

> "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión... (art. 1198, pr. parte).

EFECTOS CON RELACIÓN A LOS SUCESORES.-

> Art. 1195: "Los efectos de los contratos se extienden activa y pasivamente a los herederos y sucesores universales..."

Sucesor universal: es la persona a la cual se le transmiten todos los bienes de una persona fallecida. (En general, la doctrina entiende que no cabe distinguir entre sucesor universal y heredero).

El sucesor universal pasa a ocupar el lugar del fallecido y a él se extienden todos los efectos de los contratos, activa (créditos) y pasivamente (deudas).

Excepciones.- No se transmiten a los sucesores los efectos del contrato:

a) cuando la obligación nacida del contrato fuese inherente a la persona, es decir, cuando fuese 'intuitae personae' (Ejemplo: si el causante debía dar un concierto de piano, esa obligación no pasa a sus herederos);

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

b) cuando así resultare:
- de una disposición expresa de la ley (Ej: por el art. 1396 el derecho nacido del 'pacto de preferencia' no pasa a los sucesores);
- de una cláusula del contrato (Ej: si en una locación se establece que si fallece el locatario, el contrato queda resuelto);
- o de la naturaleza misma del contrato (Ej: cuando se trata de contratos que establecen derechos que deben terminar cuando muere su titular, tal el caso del uso o usufructo).

Sucesor particular: es la persona a la cual no se le transmite todo el patrimonio sino sólo un derecho u objeto determinado, sea por un acto mortis causa (ej: el legatario) o por un acto entre vivos (ej: el comprador; el cesionario, etc).

En principio, el sucesor particular es como si fuera un tercero y los contratos firmados por el transmisor del bien no le afectan (ej: si el transmisor había contratado con un arquitecto para refaccionar la casa, pero antes que eso ocurra la vende, al adquirente ese contrato no lo afecta).

Por excepción, los contratos lo afectan en los siguientes casos:
- cuando se trate del contrato de locación, pues el adquirente debe respetarla, ya que el art. 1497 dice: 'enajenda la finca arrendada, la locación subsiste..');
- que se trate de contratos constitutivos de garantías (ej: prendas, hipotecas, etc, pues el adquirente debe soportar esas garantías);
- que se trate de obligaciones 'ambulatorias o proeter rem' (son las que recaen sobre quien sea titular de la cosa; pasan de un titular a otro. Ejs: pagar las expensas comunes en la propiedad horizontal; contribuir en los gastos de un condominio; pagar las deudas por medianería; etc).

Pero aún en estos casos en que el efecto de un contrato alcanza al sucesor particular, hay una diferencia fundamental con el sucesor universal:

El sucesor universal responde por las obligaciones del causante con todo su patrimonio (salvo que haya aceptado la herencia con beneficio de inventario); en cambio, el sucesor particular responde sólo con la cosa transmitida (conf. art. 3266).

EFECTOS CON RELACIÓN A LOS TERCEROS.

Terceros, son las personas totalmente ajenas al contrato.

El principio general es que "los contratos no pueden perjudicar a terceros (art. 1195 in fine), ni oponerse a terceros, ni invocarse por ellos (art. 1199).

Excepciones:

1) Caso de los contratos colectivos.- Los contratos colectivos de trabajo crean derechos y obligaciones para personas totalmente ajenas a la celebración del contrato.

2) Contratos a favor de terceros.- Son contratos en los cuales una de las partes conviene que la otra cumplirá su prestación a favor de un tercero.

Ejs: - en el seguro de vida, el asegurado conviene que si se produce su fallecimiento la Compañía debe pagar la indemnización a determinada persona;

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- en la renta vitalicia puede estipularse que la renta la cobre el tercero indicado;
- en la donación con cargo puede estipularse que el cargo sea a favor de un tercero indicado; etc.

Estos contratos, que constituyen una excepción al principio del art. 1199 (los contratos...no pueden ser invocados por terceros), son admisibles en virtud de un artículo mal ubicado en la parte de obligaciones; nos referimos al art. 504:

> "Si ..... se hubiese estipulado alguna ventaja en favor de un tercero, éste podrá exigir el cumplimiento de la obligación, si la hubiese aceptado y hécholo saber al obligado antes de ser revocada".

En estos contratos, se dan tres relaciones:

a) Relación entre los dos otorgantes del contrato (relación de cobertura): el 'estipulante' (persona que crea la ventaja a favor del beneficiario tercero. Ej: el asegurado) y el 'promitente u obligado' (parte que debe favorecer al tercero Ej: la Cía. de Seguros). Esta relación -en la cual el tercero beneficiario es totalmente ajeno- se rige por los normas generales de los contratos y por las particulares del contrato de que se trate (ej: contrato de seguro; donación con cargo, etc).

b) Relación entre el 'estipulante' y el 'tercero beneficiario' (relación de valuta). Esta relación puede tener distintas causas, pero por lo general, la causa es favorecer gratuitamente al beneficiario.

c) Relación entre el 'promitente' y el 'tercero beneficiario'. Es una relación obligacional pues hay un deudor (el promitente. Ejs: la Cía de Seguros, el donatario, etc) y un acreedor (el tercero beficiaro), en la cual éste puede recurrir a todos los medios legales para exigir el cumplimiento de la obligación (conf. art. 505). Conf. al art. 504, en este caso se requiere que el beneficiario 'hubiese aceptado y hécholo saber al obligado. De lo contrario, el beneficio puede ser revocado.

3) Contrato a nombre de terceros.(arts 1161 y1162).- Es aquel en donde una de las partes contrata a nombre de otro, de un tercero. ¿Se puede hacer? Para celebrar un contrato a nombre de otro hay que tener su autorización o ser su representante; entonces:

Si la hay: el contrato es válido y el tercero queda obligado.
Si no la hay: el contrato es 'es de ningún valor (nulo) y no obliga ni al que lo hizo', salvo que el tercero lo ratificase expresamente o ejecutase el contrato (ratificación implícita).
Si lo ratifica el contrato valdrá, porque la ratificación tiene el mismo efecto que la autorización previa. En este caso las relaciones entre quien celebró el contrato y el tercero se rigen por las normas sobre gestón de negocios.

4) Contrato de prestación de un tercero.-

> Art. 1163. El que se obliga por un tercero, ofreciendo el hecho de éste, debe satisfacer pérdidas e intereses, si el tercero se negare a cumplir el contrato.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Se trata de un contrato donde una persona promete que otra (un tercero) cumplirá determinado hecho. Ej: yo contrato con Coca Cola y prometo que SX piloto de autos de carreras, llevará la propaganda de la empresa en tal carrera.

El obligado contractualmente soy yo, no el tercero; por lo tanto, si el tercero no cumple lo que yo he prometido deberé pagar los daños y perjuicios.

En el caso de que sólo me haya obligado a que el tercero ratifique el contrato, pero que no haya gantizado que él lo cumpliría, pagaré daños y perjuicios sólo si no obtengo la ratificación (Ej: sólo me comprometí a que el corredor ratificara el contrato ante la Coca Cola, pero no garanticé que él iba a correr).

5) Caso de los acreedores.- Los acreedores son denominados 'terceros interesados' porque ellos si bien son terceros tienen interés en los actos o contratos que celebre su deudor ya que los mismos pueden perjudicarlos si implican disminución del patrimonio del deudor y éste no es muy solvente.

Para evitar estos perjuicios, si el contrato es en fraude de los acreedores la ley les concede la 'acción revocatoria'; si el contrato es simulado les concede la 'acción de simulación', y más aún, si el deudor es inactivo (no le cobra a sus propios deudores) la ley les concede -en el art. 1196- la 'acción subrogatoria'.

ACCIÓN SUBROGATORIA (art. 1196)

CONCEPTO.- Acción subrogatoria es la que permite al acreedor ejercer los derechos de su deudor -cuando éste se encuentra inactivo o los abandona- con excepción de los que sean inherentes a su persona (conf. art. 1196).

Ej: Ud. es acreedor de Juan por $5000 y él no le paga, a la vez varias personas le deben dinero a Juan pero él no hace nada por cobrarles; la ley le da derecho a Ud. a subrogarse en los derechos de Juan y de intentar en su nombre el cobro de lo que le deban a Juan.

Se la llama 'subrogatoria u oblicua o indirecta'; subrogatoria por que el acreedor subroga (reemplaza) al deudor en sus derechos; oblicua o indirecta, porque lo que se cobre ingresará al patrimonio del deudor, lo cual indirectamente beneficiará a los acreedores.

MÉTODO DEL CÓDIGO. Crítica. - El Código trata esta acción en la parte de 'efectos de los contratos', lo cual es incorrecto, ya que la acción subrogatoria corresponde a cualquier acreedor, sea contractual o no. Debió ubicarse entre los efectos de las obligaciones.

DOBLE LEGISLACIÓN.- Dada la escasa regulación del Código Civil a este instituto, las normas del Cód. Procesal Civil lo complementan (arts. 111 a 114).

NATURALEZA JURÍDICA. Distintas teorías.- Se han dado diversas opiniones, como ser: que se trata de una *gestión de negocios*, de una *cesión tácita*, de un *mandato legal*, de una *acción ejercida por el acreedor por derecho propio*, de una *institución compleja*, etc.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

FUNDAMENTO.- Defender el patrimonio del deudor que es la garantía común de los acreedores. ¿A quienes se otorga?.- A cualquier acreedor, sin interesar tampoco la fecha de su crédito.

¿Qué derechos y acciones comprende?.- En principio, todas las acciones y derechos (patrimoniales) del deudor pueden ser objeto de la acción subrogatoria (conf. art. 1196). Quedan excluídos los derechos extrapatrimoniales y los que sean inherentes a la persona del deudor.

CONDICIONES PARA SU EJERCICIO.-

1) Que el accionante sea acreedor del subrogado.

2) Que haya inactividad del deudor. (Si el deudor es diligente y cuida su patrimonio no es admisible la acción).

3) Que haya un interés legítimo del acreedor para actuar. (Por ejemplo, si el deudor es muy solvente, no se justifica la acción).

Se consideran requisitos innecesarios o superfluos: constituir al deudor en mora, la fecha del crédito, poseer título ejecutivo, etc.

PROCEDIMIENTO.- Está previsto en el Código procesal civil (arts. 111 a 114). Para ejercer la acción no se requiere autorización judicial previa. Al deudor subrogado se lo cita por el plazo de 10 días a efectos de que: a) manifieste oposición (ej: él ya demandó a sus deudores) o b) interponga demanda. Vencido el plazo, sin que haya hecho nada, se da traslado de la demanda del acreedor al deudor de su deudor.

CESACIÓN.- El ejercicio de la acción subrogatoria cesa cuando el deudor subrogado decide asumir el ejercicio de sus acciones abandonadas.

EFECTOS.-

a) Entre el acreedor subrogante y el tercero demandado.- El demandado puede oponer las excepciones que tenga contra el deudor subrogado y también las que tenga contra el accionante.

b) Entre el acreedor subrogante y el deudor subrogado.- El acreedor subrogante no puede apropiarse de lo que se obtenga; lo obtenido ingresa al patrimonio del deudor y beneficia a todos los acreedores.

c) Entre el deudor subrogado y el demandado.- El deudor subrogado puede recibir pagos del tercero demandado, salvo que haya habido embargo del crédito.

d) Respecto de los demás acreedores del deudor subrogado.- Lo producido por el ejercicio de la acción subrogatoria entra al patrimoniodel deudor subrogado y beneficia a todos sus acredores.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Sumarios de Jurisprudencia

- El art. 1199 CCivil., consagra el principio del efecto relativo de los contratos, es decir, que sólo se producen entre quienes lo celebraron y sus sucesores, como únicas personas autorizadas para invocar derechos o exigir el cumplimiento de obligaciones que por aquellos se hayan creado. Sin perjuicio de la regla señalada debe distinguirse entre los efectos directos y los efectos indirectos del contrato. Respecto de los primeros, sí juega el principio de la relatividad de los contratos, pues son los efectos que surgen entre los titulares de la relación jurídica. En cuanto a los segundos, no rige la regla de la relatividad señalada, y en virtud de ellos, todos los sujetos de derecho, sin excepción están obligados a respetar los contratos que se celebren y a obrar en consecuencia y todos pueden invocarlos como existentes. (C. Civ. y Com. San Martín, sala 1ª, 09/03/2004, BA B1951061).

- A los fines de analizar el efecto de los contratos frente a terceros, deberá analizarse el tipo de tercero de que se trate, pues así como hay personas que frente a los contratantes no desempeñan papel alguno, otros se ubican respecto a lo concertado en una posición que cualquiera sea el resultado obtenido, ven afectados sus intereses. (C. 1ª Civ. y Com. La Plata, sala 3ª,11/08/1992, BA B200469).

-Los contratos no prueban contra terceros la verdad de la fecha expresada en ellos (art. 1034 del C.Civil), de lo que se desprende que sólo pueden oponerse a los terceros a partir de la adquisición de fecha cierta, lo que sólo ocurre en los casos del art. 1035 del C.Civil. (C. Civ. y Com. Mar del Plata,sala 2ª,24/02/1998, BA B1402406).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

EFECTOS DE LOS CONTRATOS

Concepto.- Los efectos de los contratos son las consecuencias jurídicas que ellos producen, las que en general consisten en crear, modificar o extinguir obligaciones.

Efectos con relación a las partes

Principio del 'efecto relativo' (503 y 1195)

'los contratos sólo tienen efectos con relación a las partes (y sus sucesores) ...y no pueden perjudicar a terceros'.

Partes del contrato: son los otorgantes del acto, sea que concurran al otorgamiento personalmente, o que se hagan representar por un mandatario.

Principios de la 'Autonomía de la voluntad' y de la 'Fuerza obligatoria del contrato' — *los contratos son ley para las partes.*

Art. 1197. Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla, a la cual deben someterse como a la ley misma.

Límites a la fuerza obligatoria:
- el orden público, la moral y las buenas costumbres (art. 21)
- la intervención del Estado para proteger el interés público o colectivo
- la aparición de Teorías (lesión, del abuso del derecho, de la imprevisión, del estado de necesidad)

Límites a la autonomía:
- el orden público, la moral y las buenas costumbres (art. 21)

Principio 'Cumplimiento de buena fe': "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión... (art. 1198, pr. parte).

Efectos con relación a los sucesores

Principio general: Art. 1195: "Los efectos de los contratos se extienden activa y pasivamente a los herederos y sucesores universales..."

Excepciones:

Sucesor universal: persona a la cual se le transmiten todos los bienes de una persona fallecida. Pasa a ocupar el lugar del fallecido y por tanto a él se extienden todos los efectos de los contratos, activa (créditos) y pasivamente (deudas). Responde con todo su patrimonio.

Los efectos no se le transmiten:
- a) cuando la obligación nacida del contrato fuese inherente a la persona ('intuitae personae')
- b) cuando así resultare:
  - de una disposición expresa de la ley
  - de una cláusula del contrato
  - o de la naturaleza misma del contrato

Sucesor particular: persona a la cual se le transmite sólo un derecho u objeto determinado (ej: legatario, comprador, cesionario, etc). En principio, el sucesor particular es un tercero y los contratos firmados por el transmisor del bien no le afectan. Responde sólo con el bien o cosa.

Excepciones — los contratos lo afectan:
- cuando se trate del contrato de locación, (art. 1497: 'enajenda la finca arrendada, la locación subsiste.');
- que se trate de contratos constitutivos de garantías (ej: prendas, hipotecas, etc).
- que se trate de obligaciones 'ambulatorias o proeter rem' (son las que recaen sobre quien sea titular de la cosa; pasan de un titular a otro. Ejs: expensas comunes)

Efectos con relación a los terceros

Terceros: son las personas totalmente ajenas al contrato

Principio General: es que "los contratos no pueden perjudicar a terceros (1195) in fine), ni oponerse a terceros, ni invocarse por ellos (1199).

Excepciones:

Caso de los contratos colectivos

Contratos a favor de terceros (contratos en los cuales una de las partes conviene que la otra cumplirá su prestación a favor de un tercero. Ej: el seguro de vida, la donación con cargo). Rige art. 504

Contratos a nombre de terceros (contratos en donde una de las partes contrata a nombre de otra persona)

Caso de los acreedores (terceros interesados) — Acciones: 'acción revocatoria'; 'acción de simulación', 'acción subrogatoria'.

Acción Subrogatoria: "...los acreedores pueden ejercer todos los derechos y acciones de su deudor, con excepción de los que sean inherentes a su persona" (art. 1196). Se otorga a cualquier acreedor

Condiciones para su ejercicio:
1) Que el accionante sea acreedor del subrogado
2) Que haya inactividad del deudor
3) Que haya un interés legítimo del acreedor

CAPÍTULO X

EFECTOS PROPIOS DE ALGUNOS CONTRATOS

Hasta ahora hemos visto efectos generales de los contratos, pero además hay grupos de contratos -los bilaterales y los onerosos- que producen efectos propios. A ellos vamos a dedicar nuestro análisis.

EFECTOS PROPIOS DE LOS CONTRATOS BILATERALES

EXCEPCIÓN DE INCUMPLIMIENTO.

CONCEPTO.- En los contratos con obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes (ej: compraventa) una de ellas no puede reclamar el cumplimiento de lo que se le debe, si ella misma no ha cumplido con su obligación ni tampoco ha ofrecido cumplir.

Si no obstante este principio, la parte igual reclamare, la otra parte podrá oponerse interponiendo la "excepción de incumplimiento" ('exceptio non adimpleti contractus") con lo cual paralizará la acción del reclamante.

Ej: Ud. vende un auto y el comprador -que no le ha pagado ni le ha ofrecido pagarle- lo demanda para que le entregue el vehículo. Ud. puede defenderse interponiendo la 'excepción de incumplimiento' con lo cual paralizará la acción del demandante.

La "exceptio non adimpleti contractus" está prevista en el art. 1201.

Art. 1201.- "En los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo, o que su obligación es a plazo".

La misma solución está consagrada en los arts. 510 ('uno de los obligados no incurre en mora, si el otro no cumple o no se allana a cumplir con las obligaciones que le son propias), 1418 y 1428 ('el vendedor no está obligado a entregar la cosa si no se le paga el precio') y 1426 ('el vendedor no está obligado a pagar el precio si no se le entrega la cosa prometida').

FUNDAMENTO.- El fundamento de esta excepción está en la reciprocidad que caracteriza a los contratos bilaterales, en la interconexión de ambas prestaciones (ej: pago el precio para recibir el auto, si no pagué el precio no puedo exigir el auto). Es por ello, que algunos llaman a esta excepción "excepción de toma y daca" (los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que las partes entendieron o pudieron entender).

NATURALEZA JURÍDICA.- Se trata de una 'excepción dilatoria', que paraliza la acción del demandante, con la particularidad de que invierte la carga de la prueba.

En efecto, si bien en general, el que opone una excepción debe probar, en este caso, el que opone la 'excepción de incumplimiento' se limita a oponerla, debiendo

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

ser el reclamante el que pruebe que pagó u ofreció pagar, si quiere que su acción no sea paralizada.

REQUISITOS PARA OPONERLA.-

1) que se trate de un contrato bilateral.-
2) que el reclamante no haya cumplido su prestación (total o parcialmente) ni haya ofrecido cumplirla.- A veces el incumplimiento es total , pero otras veces es parcial, se cumple pero sólo en parte o defectuosamente (ej: tenía que entregar 20 unidades y entregó sólo 5). En caso de incumplimiento parcial la excepción se denomina 'exceptio non rite adimpleti contractus'.

NO PROCEDE LA EXCEPCIÓN:

- si el reclamante cumplió u ofreció cumplir, sea antes del reclamo o al entablar la demanda;
- si la obligación del reclamante es a plazo o bajo condición suspensiva;
- si el incumplimiento es insignificante (Ej: debía pagar 5209$ y pagó 5200$; debía entregar 2000 cajas de cartón y hay 10 rotas; etc). Oponer la excepción en estos casos significaría un abuso. La gravedad o no del incumplimiento queda a criterio del juez.
- si el incumplimiento se debe a la falta de colaboración del excepcionante.

LA SEÑA ('señal' o 'arras').

CONCEPTO.- La 'seña' es usada frecuentemente en nuestra vida diaria. Si alguien va a comprar o alquilar algo y encuentra lo que busca, seguramente la otra parte le dirá: ¿le agrada?...entonces déjeme una seña. Con la seña se le dará seriedad a la operación y en principio, se asegurará la realización de la misma.

La seña consiste en una suma de dinero que una persona da a otra para asegurar la celebración de un contrato o su cumplimiento, o en su caso, para permitir el arrepentimiento de cualquiera de las partes.

¿Cuándo se da? Puede ser dada antes de celebrarse el contrato (con el fin de asegurar que el contrato se llevará a cabo); o en el momento de celebrar el contrato, o aún después (para asegurar que se van a cumplir las prestaciones).

¿Qué se da? Generalmente es dinero, una parte del precio (ej: 10 o 20 % del precio total) pero nada impide que se pueda dar otra cosa (mueble o inmueble).

ESPECIES Y FUNCIÓN. Código de Comercio y Código Civil-

La función y efectos de la seña dependen de que especie de seña se trate:

* Seña confirmatoria.- Su fin es asegurar el cumplimiento del contrato. En este tipo de seña las partes no tienen derecho a arrepentirse de la operación. Lo que se da como seña es considerado como 'un adelanto, un pago a cuenta' del precio total. Así se regula en el Cód. de Comercio (art. 475), en el cual la seña es confirmatoria; sólo se admite el arrepentimiento si fue pactado expresamente.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODÍGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

* Seña penitencial.- En este caso, la seña tiene como característica principal que permite arrepentirse a cualquiera de las partes. La seña penitencial está regulada en el Código Civil, art. 1202. Veamos como funciona:

- Si las partes no se arrepienten del negocio: lo dado como seña se imputa como un pago a cuenta. Ej: compró algo de 100$, dejó 10$ se seña, paga 90$. ¿Y si de seña dejó un reloj? En los casos en que lo dado como seña y la prestación sean de diferente especie, se le devuelve lo dado como seña (ej: el reloj) y se cumple el total de la prestación (ej: paga los 100$).
- Si las partes se arrepienten, hay que distinguir:
  - Si se arrepiente quien dio la seña (ej: el comprador): pierde la seña.
  - Si se arrepiente quien recibió la seña (ej: el vendedor): debe 'devolver la seña con otro tanto más' (seña doblada). En el ejemplo, debe devolver $ 20.

¿Hasta cuándo procede arrepentirse?:

- Si las partes han fijado un plazo (ej: 5 días), dentro de ese plazo.
- Si no hay plazo fijado, según el caso, hasta que se lo constituya en mora, o hasta la contestación de la demanda, o hasta que haya algún principio de ejecución del contrato.

La parte que haya realizado un 'principio de ejecución del contrato' pierde la posibilidad de arrepentirse. Son 'principios de ejecución del contrato' los actos que demuestren inequívocamente la voluntad de cumplir el contrato (Ejs: entregar nuevas sumas de dinero; recibir o dar la posesión de un departamento antes de escriturar; permitir hacer arreglos en el inmueble; etc). Si el principio de ejecución proviene de ambas partes, ambas pierden la posibilidad de arrepentirse (Ej: el vendedor le da la posesión del inmueble y el comprador instala sus muebles).

En definitiva, mientras en el Código de Comercio la seña es confirmatoria, se presume entregada 'a cuenta de precio' y no admite el arrepentimiento (salvo que se pacte expresamente), en el Código Civil es penitencial y las partes pueden arrepentirse.

De cualquier manera, sea un contrato civil o un contrato comercial, las partes pueden darle a la seña el carácter que quieran, porque las disposiciones del Cód. Civil y del Cód. de Comercio sobre seña no son de orden público. Ej: en un contrato civil se puede convenir que la seña no dará lugar al arrepentimiento; o en un contrato comercial convenir que será admisible el arrepentimiento.

CLÁUSULA COMO 'SEÑA Y A CUENTA DE PRECIO'.- En la compraventa de inmuebles ha sido costumbre poner que el comprador entrega una suma 'como seña y a cuenta de precio'. Esta cláusula ¿permite arrepentirse?.

La cláusula dio lugar a discrepancias doctrinarias y jurisprudenciales, porque evidentemente era contradictoria, puesto que si la suma se había dado 'como seña' las partes podían arrepentirse, y si se había dado 'a cuenta del precio', ello significaba que había un 'principio de ejecución' del contrato y las partes no podían ya arrepentirse.

La Cámara de Apelaciones en lo Civil de la Capital puso fin al debate mediante un fallo plenario (Méndez, Roberto / Ferrara, Antonia; año 1951) que dio a la citada cláusula una doble función: "la cláusula como seña y a cuenta de precio tiene, suce-

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

sivamente, una función doble: como seña si el contrato no se cumple, y a cuenta de precio si aquel se formaliza".

PACTO COMISORIO.

CONCEPTO.- El 'pacto comisorio' es la cláusula por la cual cualquiera de las partes puede pedir la resolución del contrato, si la otra parte no cumple con las obligaciones a su cargo.

ANTECEDENTES. EVOLUCIÓN.- El origen del 'pacto comisorio' se remonta al derecho romano, en el cual se exigía que dicho pacto fuese estipulado expresamente en el contrato. Del derecho romano pasó a la legislación española y francesa, pero en ellas se aceptaba que el pacto comisorio fuera expreso o tácito.

Nuestro Código de Comercio aceptaba el pacto comisorio expreso y el pacto comisorio tácito (art. 216).

El Código Civil Argentino, por el contrario, sólo aceptaba el pacto comisorio 'expreso'; si no estaba expreso no podía pedirse la resolución, sólo podía pedirse el cumplimiento del contrato. Pero, como había numerosas excepciones (en materia de compraventa, de locación, donación, etc) en que a pesar de no haber pacto expreso se podía demandar la resolución del contrato, un fallo plenario (Coll c/Grosso, año 1953) admitió el pacto comisorio tácito.

La ley 17.711 reformó el art. 1204 C. Civil (texto equivalente al art. 216 C. Comercio). De esta forma, la legislación actual está unificada, pues tanto el Cód. Civil como el Cód. de Comercio admiten el pacto comisorio expreso y el tácito.

PACTO COMISORIO TACITO.- Art. 1204 (primera parte): En los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso.

No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación más los daños y perjuicios derivados de la demora en un plazo no inferior a quince días (salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor); transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios (conf. art. 1204 seg. parte).

En el pacto comisorio tácito lo fundamental es 'el requerimiento' al incumplidor, a efectos de que cumpla sus obligaciones dentro de los 15 días; con el requerimiento se da al deudor la posibilidad de cumplir. Vencido el plazo, el contrato queda resuelto sin más, es decir, por el mero vencimiento del plazo.

PACTO COMISORIO EXPRESO.- Es cuando las partes han incluido expresamente el pacto comisorio en el contrato (art. 1203).

Su régimen legal está establecido en el art. 1204, tercera parte: "... en este supuesto la resolución se producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente, su voluntad de resolver.".

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Acá lo fundamental es la comunicación. Nótese que, a diferencia del pacto comisorio tácito en el cual se le da al incumplidor la posibilidad de cumplir, en el pacto comisorio expreso la resolución del contrato se produce 'de pleno derecho' desde que la parte interesada comunica a la otra su voluntad de resolver. La comunicación debe ser en forma fehaciente, es decir, que no ofrezca dudas (Ej: por telegrama colacionado, carta documento, notificación notarial, etc.).

Es importante tener en claro que la comunicación producirá la resolución si previamente se puso en mora al deudor (salvo que la mora sea automática; ver art. 509).

Ius variandi.- La parte que ha cumplido puede optar entre: pedir la resolución del contrato o pedir el cumplimiento del mismo. Si pide el cumplimiento: luego puede variar y pedir la resolución (ius variandi). Si pidió la resolución, ya no podrá pedir el cumplimiento (conf. art. 1204 in fine).

ASPECTOS VARIOS DEL PACTO COMISORIO.

1) ¿ A qué contratos se aplica? El pacto comisorio se aplica en contratos con 'prestaciones recíprocas' (art. 1204), como ser, compraventa, permuta, locación, etc.

2) Daños y perjuicios.- Se demande la resolución o el cumplimiento del contrato, la parte cumplidora tiene derecho a exigir daños y perjuicios (art. 1204).

3) Efectos. Tracto sucesivo.- Entre las partes, el pacto comisorio funciona como una condición resolutoria, por tanto, deja sin efecto el contrato retroactivamente, debiendo las partes devolverse lo que hayan recibido, salvo, que se trate de contratos de 'tracto sucesivo' (ej: la locación) pues en ellos las prestaciones ya han sido cumplidas.

4) ¿Si hay caso fortuito es aplicable el pacto comisorio?. Para que proceda la resolución del contrato, el incumplimiento de la contraparte debe serle imputable (dolo o culpa). Cuando se debe a caso fortuito gran parte de los autores sostienen que no es aplicable. Otros -tal el caso de Borda- dicen que aunque haya caso fortuito el pacto comisorio debe funcionar, pero sin hacerle pagar daños y perjuicios al incumplidor.

5) Incumplimiento parcial grave.- La resolución del contrato procede en caso de incumplimiento parcial o deficiente, pero en este último caso debe revestir cierta gravedad (La Ley 11-391); si es insignificante no procede porque constituiría un abuso.

6) No procede el pacto comisorio:

- en la venta de inmuebles en lotes y a plazo, cuando el adquirente ha pagado el 25% del precio o ha realizado mejoras equivalentes al 50% del precio de compra (Ley 14.005, art. 8).
- en la venta de inmuebles para vivienda, mediando boleto de compraventa, y cuando el adquirente es de buena fe y ha pagado el 25% del precio (art. 1185 bis).
- en otros casos específicos, que se verán al tratar cada contrato, en especial la compraventa.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Sumarios de Jurisprudencia

PACTO COMISORIO

- No es abusiva por sí la cláusula que otorga facultad rescisoria al vendedor ante el incumplimiento del vendedor en el pago de precio del inmueble, cuando éste ya ha cancelado un porcentaje del mismo. Por el contrario, es una disposición contractual habitual y natural de los contratos, que existe aun sin previsión en la convención. En cada caso deben valorarse las circunstancias del mismo, evitándose un ejercicio inmoral de la facultad.(Cam 2ª en lo Civil y Comercial de Córdoba, 22/08/2002).

- El Alto Tribunal Provincial, ha considerado desde antiguo y conforme a una copiosa jurisprudencia, que el pacto comisorio es ilícito cada vez que su aplicación puede importar un abuso de derecho por parte del vendedor o un enriquecimiento ilícito a costa del adquirente, situación que se ofrece en el caso de que éste haya pagado la mayor parte del precio (Sup.Corte Bs.As, nov. 1981, El Dcho., tº 41-. 336).

- Si bien es cierto que el pacto comisorio no es en sí mismo ni ilícito ni inmoral, por cuanto su finalidad es otorgar protección a aquél de los contratantes de buena fe que cumple con sus obligaciones convenidas, frente a quién no lo hace quebrando así el equilibrio del contrato (conf. CNCiv., Sala D, El Dcho, 73-353), puede configurarse un ejercicio abusivo cuando medie un perjuicio anormal, excesivo, extraordinario, una inexplicable y notoria injusticia repugnante al sentimiento moral, haciendo posible en el caso que el juez niegue su apoyo a quién esgrime el pacto comisorio en su beneficio (conf. CNCiv., Sala D, El Dcho 74-241).

ACCIÓN SUBROGATORIA

- El crédito que posee el asegurador, que ha reparado el daño sufrido por el damnificado y acciona contra el responsable, tiene carácter dinerario, pues la acción subrogatoria no está destinada a resarcir el valor de un daño, sino a recuperar el dinero abonado al damnificado (CNCom, Sala E, 13.11.1998).

- No es parte en el proceso sucesorio, el cesionario parcial, por tratarse de un simple acreedor, aún cuando en tal carácter y en ejercicio de la acción subrogatoria, puede solicitar las medidas de vigilancia tendientes a suplir las omisiones o negligencias de los herederos, y, también, como cualquier acreedor del heredero, solicitar la partición. (CNCivil,Sala B, 24-8-1995)

-La rescisión contractual, plasmada a través de la seña, y la pérdida de lo dado en concepto de arras o bien su reintegro doblado de quien las hubiere recibido, sólo procede sobre la base del propio arrepentimiento, que conforma una actitud deliberada de quien ejerce esta facultad, pero aquellas consecuencias no pueden obtenerse dando por arrepentida a la parte contraria o infiriendo un arrepentimiento de alguna conducta omisiva o abstencionista que se estima injustificada, si la misma nunca exteriorizó de manera implícita estar conteste con ese modo de extinción del vínculo.JA 1996-III-137.

- En el caso de quien ha recibido la seña, no es siquiera eficiente para computar el arrepentimiento, la existencia de una mera manifestación con ese alcance, sino que debe acompañarlo de la devolución doblada de la seña y si el comprador se negare a recibirla, deberá consignarjudicialmente dicha suma.
De similar modo, el arrepentimiento del adquirente debe exteriorizarse de manera inequívoca, consintiendo que ello importa dar por perdidas las sumas entregadas. JA 1996-III-137.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

EFECTOS DE LOS CONTRATOS BILATERALES

EXCEPCIÓN DE INCUMPLIMIENTO

Concepto	En los contratos con obligaciones recíprocas (ej: compraventa) una de las partes no puede reclamar el cumplimiento de lo que se le debe, si ella misma no ha cumplido con su obligación ni tampoco ha ofrecido cumplir (arts. 1201 y 510). Si reclama, se le opone la "excepción de incumplimiento" ('exceptio non adimpleti contractus") con lo cual se paralizará la acción. .
Fundamento	Está en la reciprocidad que caracteriza a los contratos bilaterales, en la interconexión de ambas prestaciones
Naturaleza	Se trata de una 'excepción dilatoria', que paraliza la acción del demandante. con la particularidad de que invierte la carga de la prueba.
Requisitos	1) que se trate de un contrato bilateral 2) que el reclamante no haya cumplido su obligación (total o parcialmente) ni haya ofrecido cumplirla incumplimiento parcial: "exceptio non rite adimpleti contractus"
No procede	- si el reclamante ha ofrecido cumplir - si la obligación del reclamante es a plazo o bajo condición suspensiva - si el incumplimiento es insignificante - si el incumplimiento se debe a la falta de colaboración del excepcionante

SEÑA

Concepto	La seña (también llamada 'señal' o 'arras') consiste en una suma de dinero que una persona da a otra para asegurar la celebración de un contrato o su cumplimiento, o en su caso, para permitir el arrepentimiento de las partes.
¿Cuándo se da la seña?	- antes de celebrarse el contrato, con el fin de asegurar que se celebrará: - o en el momento de celebrarlo, para asegurar el cumplimiento.
¿Qué se da como seña?	Por lo general, es 'dinero', pero se pueda dar otra cosa (mueble o inmueble).
Especies y función	* **Seña confirmatoria.**- Lo que se da como seña es considerado como 'un adelanto, un pago a cuenta' del precio total. Las partes no tienen derecho a arrepentirse de la operación, salvo que se pacte expresamente. Así la regula el Cód. de Comercio (at. 475). * **Seña penitencial.**- La característica principal es que permite arrepentirse a cualquiera de las partes. Así está regulada en el Código Civil, art. 1202. Veamos como funciona: - *Si se arrepiente quien dió la seña* (ej: el comprador): pierde la seña. - *Si el arrepentido es quien recibió la seña* (ej: el vendedor): debe 'devolver la seña con otro tanto más', o sea la 'seña doblada'. Las disposiciones del Cód. Civil y del Cód. de Comercio sobre seña no son de orden público: las partes pueden darle el carácter que quieran.
¿Hasta cúando procede arrepentirse?	a) si hay un plazo fijado para arrepentirse (ej: 5 días): dentro de ese plazo. b) si no hay plazo fijado: según el caso, hasta que se lo constituye en mora, o hasta la contestación de demanda o hasta que haya algún 'principio de ejecución'del contrato.
'seña y a cuenta de precio'	**Fallo plenario** (Méndez c/ Ferrara) dió a la cláusula una doble función: "la cláusula como seña y a cuenta de precio tiene, sucesivamente, una función doble: como seña si el contrato no se cumple, y a cuenta de precio si aquel se formaliza".
Principio de ejecución	cualquier acto que demuestre inequívocamente la voluntad de cumplir el contrato.

EFECTOS DE LOS CONTRATOS BILATERALES

PACTO COMISORIO

Concepto	El 'pacto comisorio' es la cláusula por la cual cualquiera de las partes puede pedir la resolución del contrato, si la otra parte no cumple con las obligaciones a su cargo.
Antecedentes y Evolución	origen del 'pacto comisorio'.....Derecho Romano: pacto comisorio expreso legislación española y francesa: .....expreso y tácito Cód. de Comercio Argentino: ..... expreso y tácito (art. 216) El Código Civil Argentino (antes de Ley 17.711).... solo expreso fallo plenario (Coll c/Grosso. año 1953)..... admitió el tácito El Código Civil Argentino (después de Ley 17.711).....expreso y tácito La legislación actual está unificada: — el Cód. Civil y el Cód. de Comercio admiten el expreso y el tácito
Pacto comisorio TACITO (1204)	En los contratos con prestaciones recíprocas está implícita la facultad de resolver el contrato en caso de la otra parte no cumpliera su compromiso (conf. 1204, p.parte) Régimen (1204, seg. parte): no ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento en un plazo no inferior a 15 días, más los daños y perjuicios de la demora; transcurrido el plazo sin que haya cumplimiento, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato, con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios' . Es fundamental: el 'el requerimiento' al incumplidor.
Pacto comisorio EXPRESO (1203 y 1204, t. parte)	Cuando las partes han incluido expresamente el pacto comisorio en el contrato. Régimen (art. 1204, tercera parte): '.. en este supuesto la resolución se producirá de pleno derecho y surtirá efecto desde que la parte interesada comunique en forma fehaciente a la incumplidora, , su voluntad de resolver. Es fundamental la comunicación fehaciente. Para que la comunicación produzca la resolución se requiere constituir en mora al deudor, salvo mora automática.
Ius variandi	La parte que ha cumplido puede optar entre: - pedir la resolución del contrato (ya no puede pedir el cumplimiento) - o pedir el cumplimiento del mismo (luego puede variar y pedir la resolución)
Aspectos varios	1) *¿ A qué contratos se aplica?* a los contratos con 'prestaciones recíprocas' (1204) 2) *Daños* .-La parte cumplidora tiene derecho a exigir daños y perjuicios 1204). 3) *Efectos.Tracto sucesivo.*- el pacto comisorio deja sin efecto el contrato retroactivamente, debiendo las partes devolverse lo que hayan recibido. Salvo, que se trate de contratos de 'tracto sucesivo' (ej: la locación). 4) *Caso fortuito:* ¿es aplicable el pacto comisorio?. En principio no, porque no hay dolo ni culpa. Borda, dice que aunque haya caso fortuito el pacto comisorio debe funcionar, pero sin hacerle pagar daños y perjuicios al incumplidor. 5) *Incumplimiento parcial grave.*- El incumplimiento parcial debe revestir cierta gravedad; si es insignificante no procede que funcione el pacto porqueello constituiría un abuso.

CAPÍTULO XI

EFECTOS PROPIOS DE LOS CONTRATOS ONEROSOS

EVICCIÓN y GARANTÍA DE EVICCIÓN.

CONCEPTO.- Cuando adquirimos algo a título oneroso, el transmitente (ej: vendedor, cedente, locador, etc) debe garantizarnos que no sufriremos evicción, es decir, que ningún tercero nos hará reclamos judiciales que nos priven de lo que hemos adquirido, y que si ello ocurriera se nos indemnizarán los daños y perjuicios. Esta garantía, implícita en los contratos onerosos, se denomina 'garantía de evicción'.

Ej: compro un departamento y aparece un tercero que me reclama judicialmente la restitución del inmueble alegando que él es el propietario. Si me quitan el departamento haré valer la 'garantía de evicción' contra el vendedor para que me indemnice los daños y perjuicios ocasionados.

> ART. 2091: "Habrá evicción, en virtud de sentencia y por causa anterior o contemporánea a la adquisición, si el adquirente por título oneroso fue privado en todo o en parte del derecho que adquirió, o sufriese una turbación de derecho en la propiedad, goce o posesión de la cosa...".

En síntesis, la evicción consiste en una turbación, privación o pérdida que sufra el adquirente en el derecho que se le ha transmitido.

REQUISITOS.- Los requisitos para que funcione la garantía de evicción son:

a) **Que se trate de una turbación 'de derecho'.-** La turbación debe fundarse en una causa jurídica (ej: que le entablen una demanda, que le opongan una excepción, etc, que lo puedan privar del derecho adquirido).

El vendedor no garantiza contra turbaciones 'de hecho' (turbaciones materiales de terceros que no invocan derechos sobre la cosa). Ej: si compré una casa, y un tercero me rompe un vidrio o se me mete como intruso, no puedo invocar la garantía de evicción contra el vendedor, debo defenderme yo mismo haciendo la denuncia o iniciando juicio contra el tercero por daños, por desalojo, etc.

b) **Que la turbación tenga una causa anterior o contemporánea a la adquisición.-** Ej: compro un inmueble y se presenta a ejecutar el bien un acreedor hipotecario anterior que yo desconocía; la causa es anterior y puedo invocar la garantía de evicción.

Si la causa es posterior a la venta no se puede invocar la garantía. Ej.: adquiero un inmueble, y meses después me lo expropian total o parcialmente.

ALCANCE DE LA GARANTÍA.

La acción por evicción la ejerce el adquirente (o herederos o sucesores universales; también los sucesores particulares, si son a título oneroso) contra el enajenante.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

La garantía funciona de pleno derecho (no requiere pacto expreso) en todos los contratos traslativos a título oneroso.

La garantía procede por 'hechos de terceros' y también por 'hechos del enajenante', pues éste debe abstenerse de realizar cualquier acto que pueda significar una turbación para el adquirente.

EFECTOS DE LA GARANTÍA.- Fundamentalmente son dos:

a) **Defensa en juicio.-** Si el adquirente fuese turbado por algún reclamo judicial de terceros, debe hacer citar al juicio al enajenante, pues éste tiene la obligación de defenderlo en el juicio, o más concretamente, de defender judicialmente la legitimidad del título y de la transmisión (conf. 2108).

En caso de enajenaciones sucesivas, se puede citar al enajenante o a cualquiera de los enajenantes anteriores (conf. art. 2109).

La citación al enajenante, se rige por las normas procesales. Puede pedirla el adquirente (al oponer excepciones o al contestar la demanda) o el tercero que inició el juicio (al deducir la demanda), conf. art. 105 C.P.C.C.

La falta de citación al enajenante, hace cesar su responsabilidad.

Concurra o no el enajenante, el adquirente debe continuar el juicio y defender sus derechos, porque si el pleito se pierde por omisiones o negligencias de su parte, no podrá hacer reclamos al enajenante.

b) **Indemnización de los perjuicios.-** Si el tercero vence en el juicio, el enajenante debe indemnizar al adquirente los daños y perjuicios, quedando comprendido el daño emergente y el lucro cesante; así: devolución del precio que se ha pagado por la cosa, gastos efectuados, reparaciones y mejoras que se hayan hecho, gastos del juicio, etc.

CESE DE LA RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN.-

1) Conocimiento previo de la evicción: el enajenante no responde, si el adquirente conocía el peligro de evicción antes de la adquisición, salvo que la responsabilidad hubiese sido expresamente convenida (art. 2106);

2) Falta de citación al enajenante: el enajenante no responde, si no fue citado o la citación fue hecha fuera de término, salvo que el adquirente pruebe que era inútil citarlo porque no había defensas u oposiciones justas contra el tercero (arts. 2110 y 2111);

3) Allanamiento a la demanda: el enajenante no responde, si el adquirente se allana a la demanda del tercero (art. 2111), salvo que -al igual que en el caso anterior- pruebe que no había nada que oponer al tercero;

4) Omisión de defensas: el enajenante no responde, si el adquirente dejó de oponer -por dolo o negligencia- las defensas convenientes o no apeló la sentencia de primera instancia, salvo que pruebe que era inútil hacerlo (art. 2112);

5) Sometimiento a árbitros: el enajenante no responde, si el adquirente sometió la cuestión -sin consentimiento del enajenante- a juicio de árbitros y éstos laudasen en su contra (conf. art. 2113).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

MODIFICACIONES DE COMÚN ACUERDO.- Las disposiciones sobre evicción no son de orden público, por tanto, las partes pueden modificar sus efectos (aumentar o disminuir la responsabilidad del enajenante) e incluso excluir la responsabilidad del enajenante (art. 2098).

Si se pactó la exclusión de responsabilidad, hay que tener en cuenta:

a) que la cláusula es nula, si el enajenente actuó de mala fe (art. 2099). Ej: sabía que había alguien con mejor derecho y se lo ocultó al adquirente.

b) que la exclusión, en principio, solo exime de pagar daños y perjuicios; no exime de devolver el precio que pagó el enajenante (art. 2100) salvo:

- que se pacte expresamente que no debía devolver el precio;
- que la transmisión haya sido 'a riesgo del adquirente' (art. 2101), pues en este supuesto el contrato será aleatorio.

VICIOS REDHIBITORIOS.

CONCEPTO.- Los 'vicios redhibitorios' son los defectos ocultos de la cosa (adquirida a título oneroso), existentes al tiempo de la adquisición, que la hacen impropia para su destino, y que de haberlos conocido el adquirente, no habría adquirido la cosa o hubiera dado menos por ella (conf. art. 2164).

La garantía por 'vicios redhibitorios' se debe sólo en los contratos onerosos (arts. 2164 y 2165). ¿Entre quienes funciona?: entre las partes del contrato y sus herederos; se extiende también a los sucesores particulares del adquirente, siendo materia discutible si la pueden o no ejercer los subadquirentes.

REQUISITOS.- Para que un defecto sea considerado 'vicio redhibitorio' y de lugar a la responsabilidad del enajenante se requiere:

1) Que el vicio sea grave: de importancia, de forma tal, que haga a la cosa impropia para su destino, o que de haberlo conocido, el comprador no la habría adquirido o habría pagado menos por ella.

(Ejs: compro un coche sport nuevo y la potencia del motor no supera los 50 Km p/hora; máquina para fabricar helados que no enfría lo suficiente para fabricarlos; toro que no sirve para procrear; animales con fiebre aftosa en incubación; rajaduras y humedad en un edificio a estrenar; etc).

Si el defecto es insignificante, no funciona esta garantía (Ej: no funcionamiento de un calefón en la compra de un chalet de mucho valor).

2) Que el vicio sea oculto.- Es oculto, cuando no se puede advertir a pesar de revisarse la cosa con prudencia y diligencia. En algunos casos, la prudencia impone hacerse asesorar o hacer revisar la cosa por un experto (Ej: cuando la cosa es de mucho valor o es técnicamente muy compleja).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Cuando el vicio 'no es oculto' (vicio aparente) el enajenante no está obligado a responder (art. 2173). La jurisprudencia ha sostenido que no son vicios redhibitorios: habitaciones con poca ventilación; humedad en las paredes de una casa muy antigua; bajo nivel del terreno en una zona conocida como innundable; etc.

3) Que el vicio sea anterior a la venta.- El vicio debe ser anterior, ya debe existir al momento de la adquisición de la cosa (conf. art. 2164).

Si el vicio es posterior a la enajenación, deberá soportarlo el adquirente, sea que provenga de la acción del tiempo, de caso fortuito, de culpa de terceros o del mismo adquirente.

El adquirente debe probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición; si no lo prueba, se juzga que el vicio sobrevino después (conf. art. 2168).

EFECTOS.- La existencia de un vicio oculto en la cosa, hace nacer para el adquirente dos acciones:

1) la acción REDHIBITORIA.- Su fin es dejar sin efecto el contrato, devolviéndose las partes lo que han recibido. Ej: el vendedor devuelve el precio; el comprador devuelve la cosa adquirida (conf. art. 2174).

¿Qué devuelve el vendedor? El precio (más los intereses y los gastos ocasionados por el contrato), y si es de mala fe (por conocer o deber conocer el vicio oculto en razón de su oficio o arte) paga además los daños y perjuicios (art. 2176).

¿Qué devuelve el comprador? La cosa con los frutos que ella haya producido. ¿Y si en el tiempo entre la venta y el ejercicio de la acción constituyó derechos reales? La opinión predominante es que la acción redhibitoria no borra los derechos y cargas que el comprador haya constituido, pero impone al comprador el deber de desgravar la cosa, para luego entregarla al vendedor libre de gravámenes (conf. Acuña Anzorena, Borda, etc).

2) la acción ESTIMATORIA (o 'quanti minoris').- Es para el caso de que el comprador decida quedarse con la cosa a pesar del vicio o defecto. El objeto de la 'quanti minoris' es obtener una disminución o rebaja del precio, en compensación por la desvalorización que sufre la cosa a raíz del vicio (conf. 2174).

¿Cúal será el monto de la rebaja o reducción del precio? Puede ocurrir que las partes lleguen a un acuerdo sobre el mismo; en caso contrario, el monto a rebajar debe ser resuelto por el juez luego de un examen pericial de la cosa. Para hacer la estimación se deben tener en cuenta el costo de los trabajos a realizar para subsanar el vicio o defecto, o el importe de la desvalorización, si el defecto no es subsanable (J.A. 1956-4-6; 1954-3-62; 58-184).

OPCIONES.- Si el defecto de la cosa es grave, el adquirente puede optar entre ejercer la acción redhibitoria o la 'quanti minoris'. Intentada una de las acciones, ya no puede posteriormente intentar la otra (conf. art. 2175).

Si el defecto no es grave, sólo podrá intentar la acción 'quanti minoris'.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

MODIFICACIÓN DE LA GARANTÍA.- Art. 2166: "Las partes pueden restringir, renunciar o ampliar su responsabilidad por los vicios redhibitorios, del mismo modo que la responsabilidad por la evicción, siempre que no haya dolo en el enajenante". Esto es así, porque no está comprometido el interés público.

La renuncia puede ser expresa (ej: en el contrato) o tácita (ej: el comprador recibe la cosa, descubre el vicio, pero deja que prescriba la acción).

La restricción o disminución de la garantía, tiene lugar -por ejemplo- cuando las partes establecen que la garantía estará limitada sólo a determinados defectos de la cosa.

La renuncia o la restricción, carecen de valor cuando el vendedor conocía el vicio de la cosa y no lo declaró al comprador (arts. 2166 in fine y 2169).

La ampliación, consiste en agravar o aumentar las obligaciones que surgen de la garantía. Ej: se conviene que vendedor responde por cualquier vicio de la cosa, aunque no sea grave y aunque no se trate realmente de un vicio redhibitorio.

A la hipótesis de ampliación, se refiere el art. 2167: "Pueden también por el contrato hacerse vicios redhibitorios de los que naturalmente no lo son, cuando el enajenante garantizase la no existencia de ellos, o la calidad de la cosa supuesta por el adquirente. Esta garantía tiene lugar aunque no se exprese, cuando el enajenante afirmó positivamente en el contrato, que la cosa estaba exenta de defectos, o que tenía ciertas calidades, aunque al adquirente le fuese fácil conocer el defecto o la falta de calidad".

CESACIÓN DE LA GARANTÍA.- El enajenante no debe la garantía:

1) si el comprador conocía el vicio; o debía conocerlo por su profesión u oficio (art. 2170);

2) si el adquirente ha renunciado a ella, salvo que exista dolo del enajenante (conf. art. 2166 in fine y 2169);

3) si la cosa fue adquirida en remate o adjudicación judicial (art. 2171).

VENTA DE VARIAS COSAS CONJUNTAMENTE.- Cuando se venden varias cosas conjuntamente, la regla es que el vicio redhibitorio de una de ellas sólo da acción redhibitoria para esa cosa, pero no para las restantes (conf. art. 2177).

PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES.- La acción redhibitoria y la acción 'quanti minoris' prescriben a los 3 meses (art. 4041). El plazo comienza a correr desde que el vicio fue descubierto o se hizo visible.

En el Cód. de Comercio, el plazo de prescripción es de 6 meses, contados desde la entrega de la cosa (art. 473).

Ambos son plazo cortos, por eso cabe aclarar, que si vencieron esos plazos el reclamante puede -si el vendedor fue doloso- intentar una acción de nulidad y daños y perjuicios que recién prescribe a los dos años (conf. 4030).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Sumarios de Jurisprudencia

GARANTÍA DE EVICCIÓN

- La garantía de evicción procura asegurar al adquirente el goce de su derecho sin interferencias y así evitar que aquél sufra alguna perturbación en su ejercicio. Por tanto, el crédito que el adquirente tiene frente al garante no se limita a exigir la no turbación, pues comprende también la indemnización de los daños y perjuicios que haya sufrido como consecuencia de la evicción. (CNCIV - Sala B - 14/02/2002)

- El locador debe garantizar al locatario por la evicción de la cosa locada y responder por las turbaciones de derecho de que pueden ser víctimas los inquilinos por pretensiones deducidas por terceros sobre la cosa arrendada. (CNCIV - Sala A, 27-11-1996,elDial - AE7E2)

VICIOS REDHIBITORIOS

- En las acciones que contempla el art. 2174 del Código Civil, si el vicio no es subsanable, se debe restituir una suma que cubra la desvalorización de la cosa y si es subsanable, lo que debe pagar el vendedor es el costo de los trabajos que sean necesarios para subsanar los vicios.- (CNCIV - Sala I, 13-07-98).

- La venta de una finca efectuada durante la tramitación de la acción por vicios ocultos no repercute en la legitimación para obrar activa, pues la acción intentada no está sustentada en la titularidad del dominio del inmueble, sino en los derechos y obligaciones que surgen del contrato de adquisición. De ahí que, la acción redhibitoria puede ser entablada por el adquirente contra el enajenante aunque a su vez haya enajenado la cosa. (CNCIV, Sala: C, 26-12-2002, elDial - AE1BF3).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

EFECTOS DE LOS CONTRATOS ONEROSOS

EVICCIÓN Y GARANTÍA DE EVICCIÓN

Concepto

"**Habrá evicción,** en virtud de sentencia y por causa anterior o contemporánea a la adquisición, si el adquirente por título oneroso fue privado en todo o en parte del derecho que adquirió, o sufriese una turbación de derecho en la propiedad, goce o posesión de la cosa..." (Art. 2091).

Garantía

El enajenante garantiza al adquirente que no sufrirá turbación, privación o pérdida del derecho adquirido. Esta garantía está implícita en los contratos onerosos.

Requisitos

a) **Que se trate de una turbación 'de derecho':** (Ej: que le entablen una demanda o excepción, etc, que lo puedan privar del derecho).

b) **Que la turbación tenga una causa anterior o contemporánea a la adquisición:** Ej: ejecución del bien por un acreedor hipotecario anterior desconocido).

Efectos de la garantía

a) **Defensa en juicio:** Se cita al juicio al enajenante, para que defienda judicialmente la legitimidad del título y de la transmisión. La citación puede pedirla el adquirente (al oponer excepciones o al contestar la demanda) o el tercero que inició el juicio (al deducir la demanda). La falta de citación al enajenante, hace cesar su responsabilidad.

b) **Indemnización de los perjuicios.-** Si el tercero vence en el juicio, el enejenante debe indemnizar al adquirente los daños y perjuicios (daño emergente y el lucro cesante).

Cese de la responsabilidad por evicción

1) Conocimiento previo de la evicción por el adquirente (art. 2106);
2) Falta de citación al enajenante o citación hecha fuera de término (arts. 2110 y 2111); salvo que pruebe que era inútil hacerlo.
3) Allanamiento a la demanda por el adquirente (art. 2111), salvo que pruebe que era inútil porque no había nada que oponer.
4) Omisión de defensas por el adquirente o no apelar la sentencia de primera instancia (art. 2212), salvo que pruebe que era inútil porque no había nada que oponer.
5) Sometimiento a árbitros de la cuestión, sin consentimiento del enajenante y el laudo fuese en contra (conf. art. 2213).

Modificaciones de común acuerdo

Las disposiciones sobre evicción no son de orden público, por tanto, las partes pueden convenir aumentar, disminuir o excluir la responsabilidad del enajenante (art. 2098).

exclusión:

a) es nula, si el enajenante actuó de mala fe (art. 2099).

b) solo exime de pagar daños y perjuicios; no exime de devolver el precio (art. 2100) salvo:

- que se pacte expresamente que no debía devolver el precio;
- que la transmisión haya sido 'a riesgo del adquirente' (art. 2101), pues habrá un contrato aleatorio.

EFECTOS DE LOS CONTRATOS ONEROSOS

VICIOS REDHIBITORIOS

Concepto

Los 'vicios rehidibitorios' son los defectos ocultos de la cosa (adquirida a título oneroso), existentes al tiempo de la adquisición, que la hacen impropia para su destino, y que de haberlos conocido el adquirente, no habría adquirido la cosa o hubiera dado menos por ella (conf. art. 2164).

Garantía

se debe sólo en los contratos onerosos (arts. 2164 y 2165). ¿Entre quienes funciona?: entre las partes del contrato y sus herederos; se extiende también a los sucesores particulares del adquirente.

Requisitos

1) Que el vicio sea grave: de importancia, de forma tal, que haga a la cosa impropia para su destino, o que de haberlo conocido, el comprador no la habría adquirido o habría pagado menos por ella.

2) Que el vicio sea oculto.- Es oculto, cuando no se puede advertir a pesar de revisarse la cosa con prudencia y diligencia.

3) Que el vicio sea anterior a la enajenación.- El vicio debe ser anterior, ya debe existir al momento de la adquisición de la cosa (conf. art. 2164).El adquirente debe probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición.

Efectos de la garantía

1) la acción Redhibitoria.- Su fin es dejar sin efecto el contrato, devolviéndose las partes lo que han recibido.
¿Qué devuelve el vendedor?: el precio (más los intereses y los gastos ocasionados por el contrato), y si es de mala fe (conocimiento del vicio oculto) además paga los daños y perjuicios.
¿Qué devuelve el comprador?: la cosa con los frutos que ella haya producido.

2) la acción Estimatoria (o 'quanti minoris').- Su fin es obtener una disminución o rebaja del precio, en compensación por la desvalorización que sufre la cosa a raíz del vicio.

Monto de la rebaja: el que convengan las partes, de lo contrario, el que resuelva el juez luego de un exámen pericial de la cosa.

Prescripción de las acciones: 3 meses (C.Civil), 6 meses (C.Comercio).

Opciones

- Si el defecto es grave: el adquirente puede optar entre ejercer la acción redhibitoria o la 'quanti minoris'. Intentada una, ya no puede intentar la otra (art. 2175).
- Si el defecto no es grave, sólo podrá intentar la acción 'quanti minoris'.

Cese de la garantía

El enajenante no debe la garantía:

1) si el comprador conocía el vicio: o debía conocerlo por su profesión u oficio (art. 2170);

2) si el adquirente ha renunciado a ella, salvo que exista dolo del enajenante (conf. art. 2166 in fine y 2169);

3) si la cosa fue adquirida en remate o adjudicación judicial (art. 2171).

Modificacion de la garantía

- No está comprometido el interés público, por tanto: Art. 2166: "Las partes pueden restringir, renunciar o ampliar su responsabilidad por los vicios redhibitorio..."
- La renuncia o la restricción, carecen de valor cuando el vendedor conocía el vicio de la cosa y no lo declaró al comprador (arts. 2166 in fine y 2169).
- Además: pueden hacerse vicios redhibitorios de los que naturalmente no lo son (art. 2167).

CAPÍTULO XII

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

CONCEPTO.- La 'interpretación del contrato' consiste en establecer el sentido y alcance de las cláusulas del mismo.

¿Para qué se interpreta? Para saber con exactitud cuáles son los derechos y deberes de cada una de las partes.

¿Cuándo se hace necesario interpretar? Cuando en el contrato existen cláusulas a las cuales las partes le asignan distinto significado y alcance, sea porque la cláusula es incompleta o contradictoria con otras, o porque las palabras empleadas son ambiguas, equívocas, dudosas o imprecisas.

Cuando un contrato es claro, en principio corresponde aplicarlo y nada más. Pero, a veces hasta es necesario interpretar un contrato claro -justamente para dejar bien establecida su claridad- cuando la contraparte maliciosamente nos opone -para no cumplir sus obligaciones- una interpretación ingeniosa.

REGLAS DE INTERPRETACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL Y EN EL CÓDIGO DE COMERCIO.

Originalmente el Código Civil no tenía normas sobre interpretación de los contratos. Ello quizás se debió a que Vélez lo consideró innecesario, sea porque el Código de Comerció -que ya existía- las tenía, o porque consideró impropio que estuvieran en un cuerpo de leyes (conf. Mosset Iturraspe).

La Ley 17.711 llenó en parte este vacío al modificar el art. 1198 y estableció -siguiendo a la jurisprudencia- un principio fundamental:

'los contratos deben interpretarse de buena fe *
y de acuerdo a la verosímil intención (común) de las partes'

* (El concepto de la buena fe encierra dos sentidos: el de la buena fe -objetiva (buena fe-lealtad), consistente en obrar con honestidad y lealtad hacia la otra parte; y el de la buena fe-subjetiva: (buena fe-creencia), consistente en obrar con el convencimiento, con la creencia, de que lo que se hace es lo correcto).

Art. 1198 (primera parte).- "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión..."

Ante la ausencia en el Código Civil de otras normas sobre interpretación y dado que el art. 16 autoriza a aplicar las 'leyes análogas' es posible recurrir al Código de Comercio el cual trae -en los arts. 217 a 220- diversas reglas de interpretación:

Art. 217.- (Uso general de las palabras).- "Las palabras de los contratos y convenciones deben entenderse en el sentido que les da el uso general, aunque el obligado pretenda que las ha entendido de otro modo".

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Art. 218.- "Siendo necesario interpretar la cláusula de un contrato, servirán para la interpretación las bases siguientes:

1° (**Intención común de las partes**).- Habiendo ambigüedad en las palabras, debe buscarse más bien la intención común de las partes, que el sentido literal de los términos;

2° (**Contexto del contrato**).- Las cláusulas equívocas o ambiguas deben interpretarse por medio de los términos claros y precisos empleados en otra parte del mismo escrito, cuidando de darles, no tanto el significado que en general les pudiera convenir, cuanto el que corresponda por el contexto general;

3° (**Conservación del contrato**).- Las cláusulas susceptibles de dos sentidos, del uno de los cuales resultaría la validez, y del otro la nulidad del acto, deben entenderse en el primero.

Si ambos dieran igualmente validez al acto, deben tomarse en el sentido que más convenga a la naturaleza de los contratos, y a las reglas de la equidad;

4° (**Actuación posterior de las partes**).- Los hechos de los contrayentes, subsiguientes al contrato, que tengan relación con lo que se discute, serán la mejor explicación de la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato;

5° (**Onerosidad de los actos de comercio**).- Los actos de los comerciantes nunca se presumen gratuitos;

6° (**Usos y costumbres del lugar de ejecución**).- El uso y práctica generalmente observados en el comercio, en casos de igual naturaleza, y especialmente la costumbre del lugar donde debe ejecutarse el contrato prevalecerán sobre cualquier inteligencia en contrario que se pretenda dar a las palabras;

7° (**A favor del deudor**).- En los casos dudosos, que no puedan resolverse según las bases establecidas, las cláusulas ambiguas deben interpretarse siempre en favor del deudor, o sea en el sentido de liberación.

INTEGRACIÓN.

Consiste en llenar las 'lagunas del contrato' cuando determinadas situaciones no han sido previstas expresamente en el contrato por las partes.

En estos casos - para lograr la integración- el juez debe determinar la especie contractual (ej: compraventa, depósito, etc) y aplicarle las leyes supletorias previstas para ese contrato por el legislador. Y si en ellas no estuviese la solución, se podrá recurrir a los usos y costumbres (art. 17 C.C.) o a la intención común de las partes (art. 1198).

LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN.

Su interpretación. Ley de Defensa del Consumidor.

Usualmente, los contratos de adhesión son hechos en formularios ya impresos de una Empresa (ej: de seguros, de transporte, de telefonía, etc) con lugares en blanco

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

sólo para poner los datos de la contraparte y alguna pequeña observación. Generalmente son abusivos y dan lugar a pleitos sobre su interpretación, ya que la contraparte no tiene posibilidad de discutir las condiciones: los debe firmar como están o no los firma, suelen contener cláusulas que limitan la responsabilidad de la empresa o cláusulas que perjudican al usuario redactadas maliciosamente en forma ambigua o con una letra minúscula casi imposible de leer.

La Ley de Defensa del Consumidor (Ley 24.240, arts. 37 a 39), para proteger al usuario se ocupa de la interpretación de los 'contratos de consumo' en general y de los 'contratos de adhesión' en particular, estableciendo que se tendrán por no convenidas las cláusulas:

a) que desnaturalicen las obligaciones a cargo de la Empresa o las que limiten su responsabilidad por daños;

b) que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte;

c) que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

Y agrega que:

- La interpretación del contrato se hará en el sentido más favorable para el consumidor. Cuando existan dudas sobre los alcances de su obligación, se estará a la que sea menos gravosa.
- En caso en que la Empresa viole el deber de buena fe en la etapa previa a la conclusión del contrato o en su celebración o transgreda el deber de información o la legislación de defensa de la competencia o de lealtad comercial, el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o la de una o más cláusulas.
- Cuando el juez declare la nulidad parcial, simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario.

(REMISIÓN: PARA AMPLIAR ESTE TEMA , VEASE CAP. XXXI "CONTRATOS DE CONSUMO. CONTRATOS DE ADHESIÓN. LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR")

Sumarios de Jurisprudencia

CONTRATO DE ADHESIÓN

- Son contratos de adhesión aquellos cuyo clausulado general es predispuesto, es decir redactado previamente por uno de los contratantes para regular uniformemente determinadas relaciones convencionales (C. Civ. y Com. Junín, 26/10/1988; JA 1989-I).

- En los contratos de adhesión, las dudas que puedan surgir en la interpretación de las cláusulas ambiguas, oscuras o contradictorias deben resolverse legítimamente en contra de quien las redactó, toda vez que el órgano jurisdiccional sólo debe estar al servicio de aquello que

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

significue el respeto a la buena fe que debe privar en la celebración de los contratos, a cuya noción se encuentra íntimamente vinculada la del abuso del derecho. (C. Nac. Civ., sala D, 17/10/1979; JA 1982-III).

- La desigualdad entre las partes, característica de los contratos de adhesión, es mayor en los contratos informáticos, dado que el cliente, por ignorancia técnica no puede establecer juicio sobre el producto o servicio que se le propone. (Sup. Corte Just. Mendoza, sala 1ª, 05/02/1990)

DEFENSA DEL CONSUMIDOR. CONTRATO DE ADHESIÓN

- El prestador del servicio al que se le imputa la comisión de la infracción prevista en el art. 37 inc. b), de la Ley de Defensa del Consumidor debe demostrar que la presunción relativa a la inequidad entre los derechos y obligaciones de ambas partes que emerge de las cláusulas abusivas insertas en un contrato de adhesión, no se corresponde con la realidad de las cosas, apreciadas bajo el prisma de la razonabilidad (Cám. Nac. Fed. Cont. Adm., sala I, 13/10/1998).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

CONCEPTO: La interpretación consiste en establecer el sentido y alcance de las cláusulas del contrato.

¿PARA QUÉ SE INTERPRETA? Para saber con exactitud cúales son los derechos y deberes de las partes.

¿CUÁNDO SE INTERPRETA? Cuando en el contrato existen cláusulas a las cuales las partes les asignan distinto significado y alcance, sea porque la cláusula es incompleta o contradictoria con otras, o porque las palabras empleadas son ambiguas, equívocas, dudosas o imprecisas.

REGLAS DE INTERPRETACIÓN

- en el Código Civil
  - Principio (art. 1198): 'los contratos deben interpretarse de buena fe (buena fe-lealtad / buena fe-creencia) y de acuerdo a la verosímil intención (común) de las partes'
  - art. 16: autoriza a aplicar las 'leyes análogas'
- en el Código de Comercio
  - Art. 217: (Uso general de las palabras)
  - Art. 218:
    1° (Intención común de las partes)
    2° (Contexto del contrato)
    3° (Conservación del contrato)
    4° (Actuación posterior de las partes)
    5° (Onerosidad de los actos de comercio)
    6° (Usos y costumbres del lugar de ejecución)
    7° (A favor del deudor)

INTEGRACIÓN

Consiste en llenar las 'lagunas del contrato' cuando determinadas situaciones no han sido previstas expresamente en el mismo por las partes.

Para integrar el juez debe:
- determinar la especie contractual;
- aplicar las leyes supletorias de ese contrato;
- recurrir a los usos y costumbres (art. 17 C.C.) o
- a la intención común de las partes (art. 1198).

CONTRATOS DE ADHESIÓN

Característica: contrato en formularios ya impresos; sin posibilidad de discutir las condiciones.

- se tendrán por no convenidas las cláusulas:
  a) que desnaturalicen las obligaciones a cargo de la Empresa; o las que limiten su responsabilidad por daños;
  b) que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o las amplíen los derechos de la otra parte;
  c) que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.
- Ley de Defensa del Consumidor (Ley 24.240, arts. 37 a 39)
- La ley agrega que:
  - La interpretación del contrato se hará en el sentido más favorable para el consumidor.
  - Cuando existan dudas sobre los alcances de su obligación, se estará a la que sea menos gravosa para el consumidor.
  - En caso en que la Empresa viole el deber de buena fe ... o transgreda el deber de información o la legislación ..., el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o la de una o más cláusulas.
  - Cuando el juez declare la nulidad parcial, simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario.

CAPÍTULO XIII

EXTINCIÓN DE LOS CONTRATOS

CUMPLIMIENTO.-

El cumplimiento es el modo natural de extinción de los contratos. Cuando las partes ya han cumplido con sus obligaciones, desaparece la finalidad del contrato y lógicamente él se extingue. Ej: si el vendedor entregó la cosa y el comprador pagó el precio, el contrato de compraventa se extingue.

Sea que se trate del cumplimiento normal (cumplir exactamente lo prometido), o en su reemplazo, del cumplimiento anormal (pago de daños y perjuicios), hay cumplimiento y se extingue el contrato.

Vale aclarar, que en algunos contratos, a pesar de cumplirse con las prestaciones, subsisten obligaciones contractuales. Ej: 'en los contratos onerosos, el que entregó la cosa todavía debe la garantía de evicción y la de vicios redhibitorios' (conf. Borda).

IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR.-

El contrato se extingue cuando las obligaciones de las partes se hacen de cumplimiento imposible por caso fortuito o fuerza mayor (arts. 513 y 888).

Si la imposibilidad de cumplir se debe al deudor (dolo o culpa de su parte), el contrato subsiste hasta que el deudor pague los daños y perjuicios (arts. 513 y 889).

RESCISION.-

La rescisión (o distracto) es la extinción del contrato por mutuo acuerdo de las partes (art. 1200). Se funda en la autonomía de la voluntad: si un acuerdo de voluntades pudo crear el contrato, a la inversa, un acuerdo de voluntades puede extinguirlo.

Los efectos entre las partes, queda librada a la voluntad de ellos, a lo que ellos acuerden. Por lo general, se pacta que NO tiene efectos retroactivos, sus efectos son 'ex nunc' ('hacia adelante, hacia el futuro'), el contrato queda extinguido desde el momento de la rescisión hacia adelante, sin modificar los efectos ya producidos. Pero, nada impide que las partes convengan rescindir el contrato con efecto retroactivo.

Respecto de terceros los efectos deben ser siempre 'hacia adelante, hacia el futuro' ('ex nunc'). La rescisión no puede afectar derechos adquiridos por terceros después del contrato y antes de la rescisión.

LA 'RESCISIÓN UNILATERAL'.- Son casos en que -si bien no existe acuerdo de voluntades- la ley autoriza a rescindir el contrato a una de las partes, por su sola voluntad, y sin expresar causa.

Ejs: - en la locación de obra, el dueño de la misma puede rescindir por su sola voluntad (art. 1638); en la sociedad por tiempo ilimitado, cualquiera de los socios puede pedir su conclusión (art. 1767); el contrato de trabajo puede ser rescindido por la sola voluntad del patrón o del trabajador; etc.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Los efectos en la rescisión unilateral son 'ex nunc', hacia adelante. Los efectos ya producidos, quedan firmes, ya no se pueden modificar.

REVOCACION.-

La revocación es la extinción del contrato por la voluntad de una sola de las partes, pero fundada en una causa legal (ej: ingratitud del donatario). Está prevista en el art. 1200, seg. parte.

Ej: el donante, puede revocar la donación si existe ingratitud del donatario (arts. 1858 a 1867) o incumplimiento de los cargos (arts. 1849 a 1857).

Entre las partes, la revocación tiene efectos retroactivos ('ex tunc'). Ej: la cosa donada vuelve al donante).

Respecto de terceros, en algunos casos tiene efecto retroactivo y en otros no. Ej: si un tercero adquiere la cosa donada, debe devolver la cosa si es de mala fe (por saber que el donatario no cumplió los cargos). Si es de buena fe no debe devolver.

RESOLUCION.-

La resolución consiste en la extinción retroactiva del contrato, por un hecho posterior a la celebración del mismo, al cual las partes o la ley le otorgan el efecto de extinguir el contrato.

Ese hecho posterior que da fundamento a la resolución, puede:

- estar previsto por las partes en el contrato. Ejs: una condición resolutoria, un plazo resolutorio, un pacto comisorio expreso, una seña penitencial, un pacto de retroventa, etc); o
- estar previsto por la ley. Ejs: (ej: el pacto comisario tácito, la imposibilidad de cumplir, la excesiva onerosidad sobreviniente).

La resolución, tiene efectos retroactivos (ex tunc), vuelve las cosas al estado en que estaban antes del contrato.

OTRAS INSTITUCIONES.-

La nulidad.- No es exactamente una causa de extinción, sino 'una sanción impuesta por la ley que priva al contrato de sus efectos normales a raíz de una causa (defecto o vicio) existente al momento de su celebración'.

La prescripción.- No causa exactamente la extinción del contrato, sino la 'extinción de la acción' que surge del contrato, es decir, la extinción de la posibilidad de demandar judicialmente.

Algunos modos de extinción de las obligaciones -dada la estrecha relación entre ellas y el contrato- pueden incidir en la extinción del contrato.

Compensación: tiene lugar cuando dos personas por derecho propio, reúnen la calidad de acreedor y deudor recíprocamente, cualesquiera que sean las causas de una y otra deuda. Ella extingue con fuerza de pago, las dos deudas, hasta donde alcance la menor, desde el tiempo en que ambas comenzaron a coexistir (art. 818).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Confusión: cuando en una misma persona se reúnen las calidades de acreedor y de deudor de la misma obligación. Su efecto es extinguir la obligación con todos sus accesorios (arts. 862 a 867).

Renuncia: es el acto jurídico por el cual una persona hace abandono o se desprende de un derecho, dándolo por extinguido (arts. 868 a 875).

Remisión: La remisión de deuda es la renuncia a una obligación, es 'perdonar una deuda' (arts. 876 a 887).

Transacción: es un acto jurídico bilateral por el cual las partes, haciéndose concesiones recíprocas, extinguen obligaciones litigiosas o dudosas (Arts. 832 a 861).

También, determinadas causas particulares pueden incidir en la extinción de las obligaciones y de los contratos:

* **Muerte.-** La muerte, en ciertas casos produce la extinción de las obligaciones y de los contratos Ej: obligaciones intuitu personae; sociedad entre dos personas; renta vitalicia; etc.

* **Incapacidad sobreviniente.-** En algunos supuestos se la asimila a la muerte y extingue los contratos y las obligaciones (ver arts. 1769 y 1770).

Sumarios de Jurisprudencia

EXTINCIÓN

-Para que exista frustración del contrato en la cual se funde la extinción del contrato, es indispensable que confluyan ciertos presupuestos, tales como que el motivo determinante que se haya malogrado, haya sido manifestado expresa o tácitamente. (C. Nac. Civ., sala A, 27/03/1995)

- El deudor puede desligarse de sus obligaciones optando por la resolución, cuando el retardo obedece a la inacción del acreedor, puesto que el deudor tiene derecho a la liberación y no es posible que quede atado a sus obligaciones por la sola voluntad del acreedor. (C. Nac. Civ., sala A, 22/04/1994; JA 1995-I-119).

- La inexistencia de cláusulas rescisorias expresas no obsta al ejercicio de esta facultad. (C. Nac. Com., sala B, 10/06/2004).

- Cualquiera de las partes que hubiese concertado un contrato de plazo indeterminado se halla habilitada para producir, unilateralmente y sin causa, la conclusión del negocio. (C. Nac. Com., sala D, 28/09/2000; JA 2002-II).

- Los vocablos "rescisión" y "resolución" de contrato, aluden a conceptos distintos, mientras la rescisión contractual produce efectos ex nunc, los efectos de la resolución son retroactivos volviendo las cosas a su estado anterior. (C. Civ. y Com. Tucumán,sala 1ª,26/04/1996).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

EXTINCIÓN DE LOS CONTRATOS

Cumplimiento — es el modo natural de extinción de los contratos. Cuando las partes ya han cumplido con sus obligaciones, desaparece la finalidad del contrato y lógicamente él se extingue.

Imposibilidad de cumplir — el contrato se extingue cuando las obligaciones de las partes se hacen de cumplimiento imposible por caso fortuito o fuerza mayor (513 y 888).

Rescisión (o 'distracto') — es la extinción del contrato por mutuo acuerdo de las partes (1200). Se funda en la autonomía de la voluntad: si las partes pudieron crearlo, pueden extinguirlo. También se lo llama 'distracto'.

- Efectos:
  - para las partes: por lo general, se pacta con efectos éx nunc' (hacia adelante), los efectos ya producidos, quedan firmes, ya no se pueden modificar. Pero las partes, si quieren, pueden pactarla con efectos retroactivos entre ellas.
  - para terceros: siempre con efectos 'ex nunc (hacia adelante), pues la rescisión no puede afectar derechos adquiridos por terceros después del contrato y antes de la rescisión

'Rescisión unilateral' — cuando la ley autoriza a rescindir el contrato a una de las partes, por su sola voluntad, y sin expresar causa. Ej: el contrato de trabajo puede ser rescindido por la sola voluntad del patrón o del trabajador.

- Efectos: siempre son 'ex nunc', hacia adelante. Los efectos ya producidos, quedan firmes, ya no se pueden modificar.

Revocación — es la extinción del contrato por la voluntad de una sola de las partes, pero fundada en una causa legal (ej: ingratitud del donatario).

- Efectos:
  - entre las partes, tiene efectos retroactivos ('ex tunc'). Ej: la cosa donada vuelve al donante.
  - para terceros, en algunos casos tiene efecto retroactivo y en otros no. Ej: si un tercero adquiere la cosa donada, debe devolver la cosa si es de mala fe, si es de buena fe no devuelve.

Resolución — es la extinción retroactiva del contrato, por un hecho posterior a la celebración del mismo, al cual las partes o la ley le otorgan el efecto de extinguir el contrato (Ejs: una condición resolutoria, el pacto comisorio, seña penitencial, etc).

- Efectos: dependen de cada caso (ej: si se trata de una condición, de una seña, etc), pero en general, tiene efectos retroactivos (ex tunc), vuelven las cosas al estado en que estaban antes del contrato.

Otros institutos

- **La nulidad.-** No es una causa de extinción, sino 'una sanción impuesta por la ley, que priva al contrato de sus efectos normales a raiz de una causa (defecto o vicio) existente al momento de su celebración'.
- **La precripción.-** No causa extinción del contrato, sino la 'extinción de la acción' que surge del contrato, es decir, la extinción de la posibilidad de demandar judicialmente.

Modos de extinción de las obligaciones que pueden incidir en la extinción del contrato

- **Compensación** (art. 818).
- **Confusión**(arts. 862 a 867)
- **Renuncia** (arts. 868 a 875).
- **Remisión** (arts. 876 a 887)
- **Transacción** (Arts. 832 a 861).

Causas particulares

- * **Muerte.** Ej: en obligaciones intuitu personae; en sociedad entre dos personas; en renta vitalicia; etc.
- * **Incapacidad sobreviniente.-** En algunos casos se la asimila a la muerte y extingue los contratos y las obligaciones (ver arts. 1769 y 1770).

CAPÍTULO XIV
LA COMPRAVENTA

IMPORTANCIA DE LA COMPRAVENTA.- Es el más importante de los contratos, tanto desde el punto de vista jurídico como económico. La circulación de los bienes en general se produce por la compraventa, pues la mayoría de los actos jurídicos de un hombre consisten en vender y comprar. Su importancia también reside en que algunas de sus normas son aplicables a otros contratos (ej: a la permuta, a la cesión de créditos, a la locación, etc).

EVOLUCIÓN.- La compraventa nace como una evolución de la permuta (cambio o trueque). Antiguamente, el comercio se realizaba a través del trueque: el hombre cambiaba lo que él tenía por otras cosas que necesitaba y que tenían los demás. Al intensificarse el comercio, el trueque no fue suficiente, apareció la moneda como común denominador de los valores, y a partir de allí, el trueque perdió importancia y fue reemplazado por la compraventa 'al contado': un hombre entregaba una cosa a otro, y éste le pagaba por ella un precio en moneda. Posteriormente, aparecieron los plazos para pagar el precio y para entregar la cosa.

DOBLE RÉGIMEN.- En la Argentina, la compraventa tiene un doble régimen, por un lado la **compraventa civil** (tratada en el Código Civil ampliamente a través de 111 artículos), y por otro lado, la **compraventa comercial** (tratada en el Cód. de Comercio en pocos artículos). La compraventa civil constituye el régimen básico o común, en tanto que la compraventa comercial constituye el régimen de excepción por sus diferencias (distinta jurisdicción; objeto: cosas muebles; régimen de las cosas ajenas; etc).

COMPRAVENTA CIVIL

CONCEPTO.-

> Art. 1323.- "Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero".

Denominación: compraventa, compra y venta, compra-venta, o simplemente 'venta', son denominaciones usadas indistintamente.

Las partes son: el vendedor (que se obliga a transferir la propiedad de la cosa) y el comprador (que se obliga a recibir la cosa y a pagar el precio).

Los elementos esenciales propios de este contrato son:

a) **la cosa vendida** (arts. 1334 a 1348) y.
b) **el precio cierto en dinero** (arts. 1349 a 1356).

Aclaramos, que 'el consentimiento' no es un elemento esencial propio de la compraventa, sino un elemento común de todos los contratos. Sin consentimiento

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

no hay compraventa, pero sin consentimiento tampoco hay locación, comodato, cesión, permuta, etc.

CARACTERES.- (Regla: bi-con-con-one-nofor)

a) **Bilateral:** porque hay obligaciones recíprocas para las partes.

b) **Consensual:** porque se perfecciona y produce sus efectos por el sólo hecho del consentimiento. Desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo sobre la cosa y el precio, el contrato queda concluído y nacen las obligaciones de los contratantes: el vendedor queda obligado a entregar la cosa y el comprador queda obligado a pagar el precio.

La tradición (entrega de la cosa) sera necesaria sólo para que el comprador adquiera la propiedad sobre la cosa, pero no es necesaria para perfeccionar el contrato de compraventa.

d) **Conmutativo:** por lo general, el contrato de compraventa es conmutativo, porque las prestaciones son ciertas y equivalentes. Por excepción, en algunos casos puede ser aleatorio.

c) **Oneroso:** porque la prestación de una parte se da en miras de la contraprestación que debe realizar la otra parte. Así, la cosa por el precio, el precio por la cosa.

e) **No formal:** porque se perfecciona por el sólo hecho del consentimiento de las partes, sin requerirse forma especial para celebrarlo. Excepción: tratándose de inmuebles, se requiere escritura pública.

COMPRAVENTA Y TRANSFERENCIA DEL DOMINIO. SISTEMAS.

Una cosa es el contrato de compraventa en sí mismo y otra es la transferencia del dominio o propiedad de la cosa. Sobre el contrato de compraventa, ya vimos que él es consensual: queda concluido por el solo consentimiento de las partes.

Pero, ¿en qué momento se produce la transferencia de la propiedad de la cosa vendida?, o en otras palabras, ¿desde cuando el comprador pasa a ser propietario de la cosa?. Según el sistema que se adopte: desde que se concluyó el contrato o desde que se le hizo entrega de la cosa.

1) **Sistema romano:** la propiedad de la cosa no se transmitía por el solo hecho de la compraventa. El contrato de compraventa sólo hacía nacer la obligación del vendedor de entregar la cosa al comprador. Por ello, para adquirir la propiedad de la cosa se necesitaba la tradición (entrega material de la cosa al comprador).

2) **Sistema francés:** el contrato de compraventa implicaba la transmisión de la propiedad (aunque aún no se hubiese entregado la cosa o pagado el precio). Por ello, se dice que en el derecho francés la compraventa es 'traslativa del dominio'.

3) **Sistema del Código Civil Argentino:** Nuestro Código siguió el criterio romanista. El contrato de compraventa por sí sólo no es suficiente para transmitir la propiedad (sólo hace surgir el derecho del comprador de exigir que se le entregue lo que ha comprado, pero no como propietario, sino como 'acreedor de una obligación'), para que la transmisión se produzca es necesario algo más: la tradición (entrega) de la cosa al comprador (arts. 577, 1416, 3265, etc).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

> Art. 577: "Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real".

La transmisión de la propiedad sólo se produce por la tradición. Excepción: cuando se trata de inmuebles, se requiere además, la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad para que sea eficaz respecto de terceros (art. 2505).

LAS VENTAS FORZOSAS. CASOS.

El consentimiento es un elemento esencial de todos los contratos. En la compraventa, el acuerdo de voluntades debe recaer sobre la naturaleza del contrato (compraventa), y también sobre los elementos propios de la compraventa: la cosa y el precio. Sin embargo, existen situaciones en que parece faltar el consentimiento -son las llamadas VENTAS FORZOSAS- en las cuales una persona 'es obligada a vender', a desprenderse de algo de su propiedad aunque no quiera. Estos casos, están enunciados en el art. 1324 a través de 5 incisos.

> **Art. 1324:** *"Nadie puede ser obligado a vender, sino cuando se encuentra sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes:.....*

1. **(por expropiación).-** INC. 1°) *Cuando hay derecho en el comprador de comprar la cosa por expropiación por causa de utilidad pública.*

En este supuesto, no hay venta sino expropiación. (La expropiación, conf. a la C.N. debe ser por causa de utilidad pública, calificada por ley y previamente indemnizada. Se rige por normas de derecho público).

2. **(por convención o testamento).-** INC. 2°) *Cuando por una convención, o por un testamento se imponga al propietario la obligación de vender una cosa a persona determinada.*

Obligado a vender 'por una convención' es quien ha hecho 'una promesa de venta' o quien al comprar se obligó a su vez vender la cosa (ej: pacto de retroventa) ; obligado a vender 'por un testamento' es el heredero al cual en el testamento el testador le ha ordenado vender una cosa a determinada persona.

En ambos casos, no parece haber venta forzosa; en el primer caso, porque al comprar sabía que luego tenía que vender; en el segundo, la venta es el cargo a cumplir por la liberalidad del testador.

3. **(por división de condominio).-** INC. 3°) *Cuando la cosa fuese indivisible y perteneciese a varios individuos, y alguno de ellos exigiese el remate.*

Lo que tiene característica de 'forzoso' es la división del condominio, pero no la venta, ya que la venta puede evitarse si los otros condóminos compran la parte del que exigió la liquidación del condominio.

4. **(por ejecución judicial).-** INC. 4°) *Cuando los bienes del propietario de la cosa hubieren de ser rematados en virtud de ejecución judicial.*

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Es muy usual. Ante el incumplimiento del deudor, el acreedor embarga bienes del deudor hasta cubrir el crédito; luego el bien embargado sale a remate en subasta pública y se adjudica al mejor postor.

La naturaleza jurídica esta venta es materia controvertida, planteándose fundamentalmente ¿quién es el vendedor?. Para algunos, la venta la realiza el órgano público en representación del deudor (dueño de la cosa); para otros, en representación de los acreedores. Y para otros, el que vende es el órgano público, pero no lo hace en representación de nadie, sino a nombre propio, es decir, en ejercicio de su función jurisdiccional.

5. (por el administrador de bienes ajenos).- INC. 5°) *Cuando la ley impone al administrador de bienes ajenos la obligación de realizar todo o parte de las cosas que estén bajo su administración.*

Es el caso del tutor que debe proceder a la venta de los bienes del pupilo (ver arts. 436 y 440).

CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

> ART. 1357: "Toda persona capaz de disponer de sus bienes, puede vender cada una de las cosas de que es propietaria; y toda persona capaz de obligarse, puede comprar toda clase de cosas de cualquier persona capaz de vender, con las excepciones de los artículos siguientes".

La capacidad es la regla y la incapacidad es la excepción. Se puede decir válidamente que: 'todos pueden comprar y todos pueden vender, salvo que la ley se los prohiba'.

Por ello, para saber si una persona puede celebrar una compraventa, no debemos buscar la norma que lo autoriza (porque la capacidad es la regla), sino ver si hay alguna disposición que se lo prohiba. **En definitiva, lo que interesa realmente son las incapacidades.**

INCAPACIDADES DE HECHO.-

Por los principios generales sobre capacidad (ver arts. 54, 55 y 128), no pueden comprar ni vender (salvo, por medio de sus representantes legales): las *personas por nacer*; los *menores de edad* (impúberes o adultos); los dementes, los *sordomudos que no saben darse a entender* por escrito, *los inhabilitados judicialmente* (semialienados y pródigos, art. 152 bis) y los *penados por más de 3 años*.

Si el incapaz de hecho celebra el contrato, la nulidad es relativa y se podrá confirmar posteriormente el acto.

Respecto de los menores, hay dos excepciones: a) desde los 18 años pueden comprar y vender los bienes adquiridos con el producto de su trabajo; b) los menores emancipados pueden disponer de sus bienes (salvo que los hayan recibido a título gratuito, en cuyo caso necesitan autorización del juez; art. 135).

INCAPACIDADES DE DERECHO.- Las incapacidades de derecho para celebrar compraventa deben estar expresamente establecidas por la ley; y ellas son las que analizaremos a continuación.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

1°) LOS ESPOSOS ENTRE SÍ.- (art. 1358, conf. ley 26.618: "El contrato de venta no puede tener lugar entre cónyuges, aunque hubiese separación judicial de los bienes de ellos").

La prohibición se funda en la necesidad de evitar que -mediante esta transferencia de bienes de uno al otro- se puedan burlar los derechos de los acreedores (de cualquiera de los cónyuges) o de los herederos, afectándose la legítima. La prohibición no rige si están divorciados.

El contrato entre esposos es nulo, de nulidad absoluta. Los jueces deben declararla de oficio, es decir, aunque no haya petición de parte (art. 1047).

2°) PADRES, TUTORES Y CURADORES.- Ellos no pueden vender bienes suyos a los que están bajo su guarda o patria potestad (art. 1359). Tampoco los pueden comprar a los incapaces (art. 1361, incs. 1 y 2). Y en general, no puede haber ningún contrato entre ellos (art. 279).

La prohibición protege al incapaz y evita que el padre, tutor o guardador realice operaciones abusivas que lo beneficien a él y perjudiquen al incapaz. Si se viola la prohibición, el contrato es nulo, de nulidad relativa, y por lo tanto, confirmable por el incapaz al desaparecer la incapacidad.

3°) ALBACEAS.- (art. 1361: "Es prohibida la compra, aunque sea en remate público, por sí o por interpuesta persona:... inc. 3°) A los albaceas, de los bienes de las testamentarias que estuviesen a su cargo").

La prohibición tiende a evitar que el albacea perjudique a los herederos y acreedores, comprando para sí a un precio menor de lo que realmente valen, los bienes de la testamentaria a su cargo. Si se viola la prohibición es nulo, de nulidad relativa.

4°) MANDATARIOS.- (art. 1361: "Es prohibida la compra... INC. 4°) A los mandatarios de los bienes que están encargados de vender por cuenta de sus comitentes").

La prohibición tiende a evitar que el mandatario (legales, convencionales o judicial) perjudique al mandante, comprando para sí a un precio menor de lo que realmente valen, los bienes que se le han encargado vender. Si se viola la prohibición, el acto es nulo, de nulidad relativa.

5°) EMPLEADOS PÚBLICOS.- (art. 1361: "Es prohibida la compra... INC. 5°) A los empleados públicos, de los bienes del Estado, o de las Municipalidades, de cuya administración o venta estuviesen encargados").

La prohibición tiende a evitar 'negociados' por parte del empleado público. Si se viola la prohibición, el acto es nulo, de nulidad absoluta. El empleado debe estar encargado de la administración o venta del bien; si no lo está, puede comprar válidamente.

6°) JUECES, ABOGADOS, FISCALES, ETC.- (art. 1361: "Es prohibida la compra... INC. 6°) A los jueces, abogados, fiscales, defensores de menores, procuradores, escribanos y tasadores, de los bienes que estuviesen en litigio ante el Juzgado o tribunal ante el cual ejerciesen o hubiesen ejercido su respectivo ministerio").

Ej: un juez no podrá comprar bienes de juicios que tramitan en su juzgado, pero sí bienes de juicios que tramitan ante otro juez.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

La prohibición se funda en razones de moral. Si se viola la prohibición el acto es nulo, pero ¿de nulidad absoluta o de nulidad relativa?. Merece tenerse en cuenta la distinción que hace Borda: a) si se trata del juez o de funcionarios de la administración de justicia (fiscal, asesor, defensor de menores, secretarios), la nulidad es absoluta porque hay en juego motivos de orden público; b) si se trata de abogados y procuradores o peritos de parte, la nulidad es sólo relativa, porque no está en juego el orden público y sólo existe el interés privado; por ello, la parte interesada pueda confirmar el acto si así lo desea.

7°) MINISTROS NACIONALES Y PROVINCIALES.- (art. 1361:....INC. 7: "Es prohibida la compra a los Ministros de Gobierno, de los bienes nacionales o de cualquier establecimiento público, o corporación civil o religiosa, y a los Ministros Secretarios de los Gobiernos de Provincia, de los bienes provinciales o Municipales, o de las corporaciones civiles o religiosas de las Provincias").

Se quiere evitar que el funcionario aproveche su función y su influencia para lograr que se vendan los bienes y especular con su adquisición.

Si se viola la prohibición el acto es nulo, y según la jurisprudencia, de nulidad absoluta. Borda distingue: a) si los bienes adquiridos son del Estado, la nulidad es absoluta; b) si los bienes adquiridos son de personas jurídicas privadas (ej: establecimientos públicos, corporaciones civiles o religiosas), la nulidad es sólo relativa, y por lo tanto, confirmable.

LOS ELEMENTOS ESENCIALES PROPIOS: COSA Y PRECIO

LA COSA

CONCEPTO.-

La cosa -al igual que el precio- es un elemento esencial propio de la compraventa; sin 'cosa' no hay compraventa.

¿Qué cosas pueden ser vendidas?

Art. 1327: "Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean cosas futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida".

PRINCIPIO GENERAL.-

Esto ultimo, nos remite al 'objeto de los contratos' (arts. 1167 a 1179) y al 'objeto de los actos jurídicos' (art. 953), y de la concordancia de esas normas extraemos como **principio general** que: TODAS LAS COSAS PUEDEN SER VENDIDAS, pero siempre que reúnan determinados requisitos.

REQUISITOS.-

a) **Debe ser una 'cosa' en sentido propio:** o sea, un 'objeto material susceptible de tener un valor' (art. 2311). La energía eléctrica, energía atómica, etc., son consideradas 'cosas' y pueden ser objeto de la compraventa.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Si se tratara de un objeto inmaterial, de un derecho, no habría compraventa, sino contrato de 'cesión de derechos'.

b) **que su venta no esté prohibida por la ley** (art. 1323).- Es prohibida la venta de cosas que están 'fuera del comercio' (conf. 2336 a 2338), sea por su destino (ej: bienes públicos del Estado: como ser mares, puertos, plazas, playas, etc) o por razones de orden público (ej: sueldos, beneficios previsionales, herencia futura, alimentos futuros, etc.).

Cuando la ley lo autoriza, la prohibición puede resultar de un contrato.
Ej: prohibición por 10 años al donatario de vender la cosa recibida (art. 2613); prohibición de vender a determinada persona (art. 1364); prohibición de pedir la venta o división de la cosa común, por 5 años (conf. art. 2693); etc.

c) **La cosa debe ser determinada o susceptible de ser determinada** (art. 1333).- Tal es lo que sucede cuando la cosa es cierta (ej: la casa de calle Chile 942 de Capital Federal; el auto Ford Mondeo, Mod. 99, patente BOB 667) o incierta, pero se ha determinado su especie y cantidad (fungibles) Ej: 100 litros de vino tinto común de mesa; 5 toneladas de arroz de determinada calidad; etc.

¿Se pueden vender todos los bienes presentes o futuros de una persona, o una parte de ellos?. (Ej: vende todos los bienes que posea o adquiera hasta fin de año). No, porque la ley considera que en este supuesto la cosa es 'indeterminable' (art. 1334), salvo que se determina la especie y cantidad (art. 1335). Ej: vendo todos los cuadros de mi casa de Córdoba; vendo todas las ovejas de mi estancia de Junín; etc.

d) **La cosa debe existir al celebrarse el contrato o ser susceptible de existir (cosa futura)** .- No puede haber venta de una cosa 'que no ha existido nunca' o 'que ha dejado de existir al formarse el contrato', porque en este caso el contrato es nulo por falta de objeto (conf. 1328, 1° parte). Pero, puede recaer sobre una 'cosa futura', siempre que se aclare esa situación y bajo la condición de que la cosa llegue a existir luego.

e) **La cosa debe pertenecer al vendedor.**- Porque, en principio, para poder vender válidamente una cosa es necesario ser dueño de ella, ya que el art. 1329 expresa: "Las cosas ajenas no pueden venderse..." (primera parte). Este principio tiene varias excepciones, razón por la cual lo vamos a tratar por separado.

VENTA DE COSA AJENA ¿Es válida la venta de cosa ajena?.-

Art. 1329: "las cosas ajenas no pueden venderse".

Este principio es correcto, porque en la compraventa, el fin es transmitir la propiedad, y si el vendedor no es dueño de la cosa, no puede transmitir válidamente la propiedad de ella.

Pero, **el principio tiene muchas excepciones** (casos en las que la venta de cosa ajena es válida). Por ello, la doctrina aclara: lo que realmente prohibe la ley es vender la cosa ajena 'como si fuera propia'.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Excepciones.- Casos en que la venta de cosa ajena es válida:

1) Cuando las partes contratan sobre la cosa que pertenece a un tercero, pero teniendo pleno conocimiento de esa circunstancia (ej: el vendedor manifiesta que la cosa es ajena).

El contrato es válido, pero debe interpretarse en el sentido de que el vendedor se obliga a adquirir la cosa de su verdadero dueño para transmitirla luego al comprador (J.A. 1964-IV-141).

2) Cuando se trata de cosas fungibles. (Ej.: se venden 10.000 naranjas).

En este caso, las cosas vendidas se determinan en el momento de la entrega. Por lo tanto, lo importante es que el vendedor sea dueño de las cosas al entregarlas y no al celebrar el contrato.

3) Cuando la cosa mueble fue entregada al comprador y no es robada ni perdida.

En este caso, el comprador de buena fe puede invocar el art. 2412: la 'posesión de buena fe de cosa mueble, no robada ni perdida', crea la presunción de propiedad.

4) Cuando la venta fuese hecha por el heredero aparente y a favor de un comprador de buena fe (ver art. 3430: cosa mueble adquirida al heredero aparente).

5) Cuando el verdadero dueño ratifica la venta (art. 1330, 1° p.) o *cuando el vendedor llega a ser posteriormente dueño de la cosa, sea como sucesor universal o singular* (arts. 1330, 2° p. y 2504).

VENTA DE COSA AJENA EN EL CÓDIGO DE COMERCIO.-

El Código Civil, dice que "las cosas ajenas no pueden venderse" (1329). El Código de Comercio, por el contrario, establece que "la compraventa de cosa ajena es válida" (art. 453).

La contradicción entre ambos artículos -como dice Borda- es más aparente que real, pues:

a) Tanto en el derecho civil como en el comercial, la contratación sobre una cosa ajena es válida, cuando el vendedor manifiesta que la cosa es ajena. En este supuesto el contrato debe interpretarse en el sentido de que el vendedor se obliga a adquirir la cosa de su dueño, para luego transmitirla al comprador.

b) Tanto en el derecho civil como comercial, hay nulidad si se vende la cosa ajena 'como si fuera propia'.

EFECTOS DE LA VENTA DE COSA AJENA.-

1) Para el verdadero dueño de la cosa.- Como no ha sido parte en el contrato, en principio la venta le es inoponible y no puede perjudicarlo: no puede ser obligado a entregar la cosa al comprador; y si la cosa ya estuviese en poder del comprador, el verdadero dueño puede reivindicarla.

Por excepción, la venta es oponible al verdadero dueño si él ratificó la venta (art. 1330); si el comprador invoca el art. 2412 o el art. 3430 ;si el comprador ha

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

poseído la cosa el tiempo suficiente para adquirirla por prescripción (arts. 3999, 4015, 4016 y 4016 bis).

2) Para las partes (vendedor y comprador).-

- si ambas sabían que la cosa era ajena, el contrato es válido, en el sentido de que el vendedor se obliga a adquirir la cosa de su dueño, para luego transmitirla al comprador;

- si ambos ignoraban que la cosa era ajena, el contrato es anulable por cualquiera de los dos. El vendedor debe devolver el precio y pagar daños y perjuicios.

- si sólo el vendedor sabe que la cosa es ajena, el contrato es anulable a pedido del comprador. El vendedor debe devolver el precio y pagar daños y perjuicios.

- si sólo el comprador sabe que la cosa es ajena, el contrato es anulable a pedido del vendedor. El comprador no puede reclamar la restitución del precio (art. 1329).

CONVALIDACIÓN DE LA VENTA.-

La convalidación del acto hace desaparecer la nulidad. La convalidación se produce por las causas mencionadas en el art. 1330:

1) Por la ratificación del verdadero dueño de la cosa (art. 1330. 1° parte).

2) Si luego de la venta, el vendedor adquiere el dominio de la cosa (art. 1330, 2° parte y 2504), sea por sucesión universal (heredero del propietario) o por sucesión singular (comprador, donatario, legatario, etc.).

También hay convalidación si el vendedor es heredado por el verdadero dueño, pues en este caso se produce confusión entre el verdadero dueño

VENTA DE COSA PARCIALMENTE AJENA (cosa en condominio).-

¿Es válida la venta que haga uno de los condóminos de la cosa indivisa que posee con otros?.

a) Si vende sólo su parte indivisa: esa venta es válida (art. 2677), porque la 'parte indivisa' es suya, le pertenece, y por lo tanto, puede disponer de ella.

b) Si vende 'la totalidad de la cosa en condominio': la venta es nula (arts. 1331 y 1329), porque está vendiendo algo que no le pertenece. Y la nulidad alcanza 'aún a la porción del vendedor' (art. 1331).

El condómino que vendió la totalidad del bien, 'debe pagar al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los daños y perjuicios que le resulten de la anulación del contrato' (conf. art. 1331, seg. parte).

La nulidad del acto desaparece si hay convalidación (ej: los otros condóminos ratifican la venta; el vendedor adquiere el resto de la cosa por sucesión universal o particular).

VENTA DE COSA FUTURA.

El art. 1327 dice: "Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean cosas futuras...".

Pero, para que la venta de una cosa futura sea posible, es necesario que los contratantes sepan que la cosa no existe aún, pero esperen que posteriormente exista. Ej:

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

tengo una yegua preñada y vendo el potrillo que de ella ha de nacer; tengo 500 naranjos y vendo la fruta que ellos habrán de producir).

En los ejemplos dados, se vende una cosa futura (el potrillo, la fruta), que si bien no existen al momento del contrato son susceptibles de existir posteriormente.

Lo que no se puede hacer es vender una cosa que nunca ha existido ni existirá, o que ya ha perecido. Ej: vendo mi caballo 'Trueno', pero resulta que al contratar el caballo ya estaba muerto. En este supuesto, la venta es nula por carecer de objeto, ya que no hay ninguna posibilidad de que la cosa llegue a existir. El art. 1172 prohibe este tipo de contratos.

La venta de una cosa futura puede asumir dos formas diferentes:

A) Como contrato condicional ('venta de cosa esperada'): las obligaciones de los contratantes -pagar el precio; entregar la cosa- quedan subordinadas a que se cumpla la condición suspensiva: que la cosa llegue a existir (ej: que el potrillo nazca). Por el contrario, si la condición suspensiva no se cumple, la venta queda sin efecto, como si nunca hubiera existido (arts. 1178 y 548),

B) Como contrato aleatorio ('venta de esperanza'): el comprador asume el riesgo de que la cosa no llegue a existir, sea en su totalidad o sólo en parte. Lo que se compra es 'lo que resulte', 'una esperanza'. Esa esperanza es el objeto del contrato, y el comprador asume el riesgo de que nada resulte o de que resulte menos de lo que esperaba, y en ambos casos igual deberá pagar el precio.

En la 'venta de esperanza', el comprador puede asumir el riesgo de que la cosa:

1°) no llegue a existir en su totalidad (art. 1332, 1° p.), Ej: asume el riesgo de que el potrillo nazca muerto; asume el riesgo de que la cosecha se pierda totalmente. Si el potrillo nace muerto o la cosecha se pierde totalmente porque cayó una helada, el comprador igual deberá pagar el precio. Así surge del art. 1404.

2°) en cualquier cantidad; es decir: en menor cantidad de lo que se espera (art. 1332, 2° parte).

Ejs: compra la cosecha pensando que podrá sacar 1000 cajones de fruta, pero cae granizo y sólo obtiene 300 cajones.

En este caso, el comprador asume el riesgo de que la cosa no exista en la cantidad esperada, pero no asume el riesgo de que ella no exista en absoluto. Por ello, si la cosa no existe en ninguna cantidad, no deberá pagar el precio (art. 1405).

EL PRECIO

CONCEPTO.-

El precio es 'la contraprestación que efectúa el comprador, por la cosa que el vendedor le entrega en propiedad'. Se trata de un elemento esencial propio de la compraventa y está tratado en los arts. 1349 a 1356.

REQUISITOS.-

El precio debe reunir tres requisitos:

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

1°) Debe ser en dinero (art. 1323).- Si el precio no es en dinero, no hay compraventa. Ej: si en vez de dinero, el comprador entrega una cosa, habrá permuta; si entrega un servicio o trabajo, habrá 'dación en pago' o un contrato innominado, pero no contrato de compraventa.

Si el precio es mixto, es decir 'parte en dinero y parte en una cosa' (ej: vendo mi casa en $ 200.000, y convengo que el pago se hará en $ 150.000 en efectivo y por el resto entrego un camión) el contrato será de permuta si es mayor el valor de la cosa, y de venta si es mayor la suma de dinero (art. 1356). Esto sólo tienen valor teórico porque en la práctica la permuta se rige por las reglas de la compraventa (art. 1492).

El pago del precio en dinero, puede hacerse al contado (sea en el momento del contrato, o contra entrega de la cosa) o a plazo, es decir, convenirse que el pago se hará más adelante.

2) Debe ser cierto (art. 1349).- Esto significa que debe ser 'determinado o determinable'.

El precio es cierto en los casos del art. 1349:

a) cuando las partes lo determinaren en una suma que el comprador debe pagar.- (Ejemplo: vendo mi auto en un precio de $ 10.000).

b) cuando se deje su determinación al arbitrio de una persona determinada.- (Ej: vendo mi quinta en el precio que fije el contador Alberti Alberto).

c) cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta.- (Ej: vendo mi quinta por el mismo precio que vendió la suya mi vecino Jorge Rodríguez).

3°) Debe ser serio.- Es decir, un precio real, verdadero, efectivo. Este requisito no lo exige expresamente el Código, pero la doctrina coincide en que si no hay precio 'serio' no hay compraventa.

El precio no es serio:

1) Cuando es un precio SIMULADO (o ficticio): en general, reúne esta característica 'cuando el vendedor no ha tenido la intención de exigirlo'. (Ej: se simula pagar $ 300.000 por una casa, se transmite el dominio, pero el precio en realidad no se paga). En este supuesto, no existe realmente precio, y sin precio no hay venta; no obstante, el acto podrá valer como donación.

2) Cuando es un precio IRRISORIO: cuando es tan bajo que equivale a nada. La denominación de 'irrisorio', se debe a que el precio es tan bajo, tan absurdo, que causa risa. (Ej: vendo una casa en tres pesos; vendo mi auto nuevo en 5 pesos). Acá tampoco existe precio, y por lo tanto, el contrato no puede valer como venta, aunque sí podemos estar en presencia de una donación.

PRECIO VIL.-

El 'precio vil' debe diferenciarse del 'precio irrisorio', pues el irrisorio anula la venta y el precio vil en principio no la anula.

Hay 'precio vil', cuando existe una desproporción evidente entre el valor de la cosa y el precio convenido. Ej: se vende en $ 40.000 una propiedad cuyo valor normal es de $ 150.000. Entre el 'precio vil' y el 'precio irrisorio' simplemente hay una diferencia de grado.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Cuando existe 'precio vil', no puede decirse que no hay un precio serio, pues las partes lo han convenido libre y seriamente para realizar la venta. Por lo tanto, aunque el precio sea vil, hay precio serio y por ende, hay contrato de venta válido.

Pero, ésto no impide que la parte perjudicada pueda luego impugnar el contrato y obtener la nulidad del mismo si invoca el vicio de lesión subjetiva (art. 954).

NULIDAD POR INDETERMINACIÓN DEL PRECIO.-

Relacionado con la indeterminación del precio, el art. 1355 establece que el contrato es nulo en los casos siguientes:

1) Si el precio fuere indeterminado. (Ej: se vende una casa sin fijar el precio).

2) Si la cosa se vende 'por lo que fuese su justo precio', o 'por lo que otro ofreciera' por ella. - Son expresiones muy ambiguas y arbitrarias que generarían litigios, y por ello el Código no las admite.

3) Si el precio se dejase al arbitrio de uno de los contratantes. (Ej: se vende la cosa por el precio que el comprador quiera pagar).- Sería arbitrario y perjudicial para una de las partes.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

ENUMERACIÓN.-

De los arts. 1408 a 1423 surge que las obligaciones fundamentales del vendedor son:

1) CONSERVAR LA COSA VENDIDA, sin modificarla, hasta su entrega (arts. 1408 y 1416).

2) ENTREGAR LA COSA al vendedor (arts. 1409, 1410, 1412, 1413, 1417 y 1422).

3) RECIBIR EL PRECIO (art. 1411).

4) GARANTIZAR AL COMPRADOR CONTRA EVICCIÓN Y VICIOS REHIDIBITORIOS de la cosa (art. 1414).

5) PAGAR LOS GASTOS DE ENTREGA de la cosa (art. 1415).

1) CONSERVAR LA COSA, sin modificarla, hasta su entrega.-

Celebrado el contrato de compraventa, a veces la entrega de la cosa es inmediata, pero otras veces transcurre un tiempo hasta el momento de entregarla y en este último caso el Código impone al vendedor la obligación de conservar la cosa tal como se hallaba el día del contrato, sin hacerle modificaciones y sin alterar su estado (art. 1408).

Ej: si vendo una casa que debo entregar dentro de un mes, no debo hacerle modificaciones, como pueden ser, sacarle una puerta o ventana, cerrar un patio, voltear una pared, etc. (salvo autorización del comprador) y debo conservarla en buen estado hasta que llegue el momento de la entrega.

Los gastos de conservación son a cargo del vendedor (conf. art. 1415), sin perjuicio de que las partes convengan lo contrario (conf. art. 1415).

La obligación de conservación de la cosa rige sólo cuando se trata de cosas ciertas (ej: mi caballo 'Trueno'). No se aplica cuando se trata de cosas inciertas (sólo determinadas por su género: uno de mis 100 caballos) o de cantidades de cosas (ej:

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

50 cajones de ciruelas, etc), porque hasta la individualización de la cosa, el vendedor puede cumplir el contrato entregando cualquier cosa del mismo género o especie (conf. arts. 602, 606 y 607).

2) ENTREGAR LA COSA al comprador.-

Es la obligación más importante del vendedor, pues el comprador sólo adquiere la propiedad de la cosa cuando se le hace tradición de la misma, es decir, cuando se le entrega la cosa que ha comprado.

Habrá tradición cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa, y la otra voluntariamente la recibiere (art. 2377, seg. parte).

Modo de entrega.- art. 1409: "El vendedor debe entregar la cosa vendida, libre de toda otra posesión y con todos sus accesorios...".

"Libre de toda otra posesión...", significa que el vendedor tenga el dominio pleno de lo que transmite, que la cosa no esté en posesión de otra persona (art. 2401). Esto no significa que la cosa no esté 'ocupada', pues la cosa puede estar prestada o dada en locación a otro, pero como éste no tiene pretensiones de ser dueño, se considera que la cosa está 'libre de toda otra posesión'. Desde luego, la existencia de estos ocupantes se debe hacer constar en el acto de venta.

La cosa se debe entregar "con todos sus accesorios", es decir, con aquellas cosas que la integran y que son puestas en ella para su uso y comodidad.

Tiempo de la entrega.- art. 1409: "El vendedor debe entregar la cosa vendida... en el día convenido, y si no hubiese día convenido, el día que el comprador lo exige".

La entrega debe ser hecha el día que fije el contrato, pero si no se ha fijado plazo, el comprador tiene derecha a exigir la cosa en cualquier momento, incluso inmediatamente.

Lugar de la entrega.- La entrega debe hacerse en el lugar convenido en el contrato, y si no hubiese nada convenido, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época del contrato (conf. art. 1410).

Excepciones a la obligación de entregar.- El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida:

a) Cuando el comprador no paga el precio y la venta es al contado.- El vendedor puede negarse a entregar la cosa vendida, mientras el comprador no le pague el precio (arts. 1418 y 1428).

A este derecho del vendedor a no entregar la cosa en tanto no se le pague algunos lo llaman 'derecho de retención', pero en realidad se trata una aplicación de la "exceptio nom adimpleti contractus".

b) Cuando la venta es a crédito y el comprador cae en insolvencia (art. 1419). Se hace aplicación del principio de que 'la insolvencia del deudor provoca la caducidad del plazo de su obligación' (arts. 572 y 753). Pero el comprador puede lograr que se

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

le entregue la cosa que compró 'si da una fianza que asegure al vendedor que le pagará en el plazo fijado (art. 1419 in fine).

Falta de entrega.- Si el vendedor no entrega la cosa al tiempo fijado en el contrato, el comprador puede pedir -a su elección- la entrega de la cosa o la resolución del contrato (conf. art. 1412) y en cualquiera de esos casos, como complemento, la indemnización de los daños y perjuicios. Es una aplicación del pacto comisorio.

Si el vendedor se hallare *imposibilitado para entregar la cosa* (ej: inundación que impide el traslado de la cosa), el comprador puede exigir que inmediatamente se le devuelva el precio que hubiese dado, sin estar obligado a esperar que cese la imposibilidad del vendedor (art. 1413).

3) RECIBIR EL PRECIO.

Conforme a diversos artículos (1411, 1424 y 749) el vendedor está obligado a recibir el precio:

a) En el lugar y tiempo convenido por las partes;

b) Si no hay nada convenido, y la venta es 'al contado': en el lugar y tiempo de entrega de la cosa; y si la venta es 'a crédito o plazo': en el domicilio del comprador.

4) GARANTIZAR CONTRA EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS DE LA COSA.-

Las obligaciones del vendedor no se terminan con la entrega de la cosa y la recepción del precio; van más allá, pues debe garantizar al comprador que no habrá evicción ni vicios rehidibitorios con relación a la cosa que le vende; y si los hubiere, el vendedor debe responder ante el comprador.

El Código, al hablar de las obligaciones del vendedor dedica a la garantía de evicción y vicios rehidibitorios un sólo artículo (art. 1414), pero en otros títulos se ocupa en especial y detalladamente de estas cuestiones.

El art. 1414 establece que el vendedor "debe sanear la cosa vendida, respondiendo por la evicción al comprador, cuando fuese vencido en juicio, por una acción de reivindicación u otra acción real. Debe también responder de los vicios rehidibitorios de la cosa vendida".

La evicción y los vicios redhibitorios han sido tratados en la Parte General de este trabajo, a donde remitimos.

5) OBLIGACIÓN DE PAGAR LOS GASTOS DE ENTREGA DE LA COSA.-

El vendedor debe satisfacer los gastos de entrega de la cosa vendida, pero esta obligación puede ser dejada de lado mediante 'pacto en contrario'. (art. 1415).

Son gastos de entrega de la cosa, por ejemplo: gastos de transporte y de embalaje para llevar la cosa hasta el lugar de entrega; gastos de exportación, gastos de medición o de pesaje si se trata de entregar cantidades de cosas.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

ENUMERACIÓN.-

1) PAGAR EL PRECIO (arts. 1424, 1425 y 1426).

2) RECIBIR LA COSA (arts. 1427, 1430 y 1431).

3) PAGAR EL INSTRUMENTO DEL CONTRATO Y LOS GASTOS DE RECEPCIÓN DE LA COSA (arts. 1424 y sgts).

1) PAGAR EL PRECIO.-

Se trata de la obligación más importante a cargo del comprador.

¿Cuándo y en qué lugar debe hacer el pago?: ello depende de si hay o no convenido algo por las partes.

- Si han convenido algo: "el comprador debe pagar el precio en el lugar y en la época determinada en el contrato" (art. 1424, primera parte).
- Si no han convenido nada: el precio se paga en el lugar y momento en que se le entrega la cosa (art. 1424, seg, parte).
- Si la venta ha sido a 'crédito o plazo': el precio se paga al vencer el plazo y en el domicilio del comprador. El plazo puede resultar del convenio de las partes o por imposición de los usos o costumbres del país (art. 1424, tercera parte).

¿Puede el comprador rehusarse a pagar?

Sí, pero sólo en los siguientes casos:

a) Si tiene temor fundado de ser molestado por una acción real (art. 1425).- El comprador puede suspender el pago del precio si tiene un temor fundado (peligro serio) de perder la cosa por una acción reivindicatoria u otra acción real (ej: acción confesoria, negatoria, etc).

Cesa el derecho a rehusar el pago: si el vendedor afianza la restitución (es decir, le da garantías suficientes de devolverle lo pagado, ej: constituye una fianza, prenda, etc), o si el vendedor hace desaparecer el peligro o amenaza de evicción.

b) Si el vendedor no le entrega la cosa en las condiciones debidas y con todos sus accesorios (art. 1426). Ejs: compra un auto sport y el vendedor pretende entregarle un auto común; o faltan los accesorios, como ser radio, servofreno; o compra 1000 resmas de papel a entregar todas juntas y el vendedor quiere entregarle 200 ahora y las restantes más adelante; etc.

Derechos del vendedor no pagado.- Cuando el comprador no cumple con la obligación primordial de pagar el precio, surgen a favor del vendedor los siguientes derechos:

1) a demandar el pago del precio.

2) a retener la cosa vendida, si aún no ha sido entregada (arts. 1418/19 y 1428).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

3) a reivindicar la cosa inmueble entregada (art. 3923).- (Si se trata de muebles no procede la reivindicación a raíz del art. 2412).

4) Derecho a pedir la resolución del contrato.

2) OBLIGACIÓN DE RECIBIR LA COSA.-

Así como el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa, correlativamente, el comprador tiene la obligación de recibirla.

Tiempo.- Debe recibir la cosa en el término fijado en el contrato, o en el que fuese de uso local. A falta de un término convenido o de uso, la debe recibir inmediatamente después de la compra (art. 1427).

Lugar.- Debe recibirla en el lugar fijado en el contrato; y si estuviese fijado en el lugar en que se encontraba la cosa a la época del contrato (art. 1410).

Si el comprador se niega a recibir la cosa ¿qué puede hacer el vendedor?.

- Si se trata de cosa mueble, el vendedor tiene derecho a (conf. art. 1430):
  - cobrar los gastos de conservación de la cosa más daños y perjuicios;
  - a consignar la cosa;
  - a demandar el pago del precio;
  - o a pedir la resolución de la venta (art. 1430).
- Si se trata de inmuebles, el vendedor tiene derecho a (art. 1431):
  - pedirle los costos de la conservación e indemnización de perjuicios;
  - y a poner la cosa en depósito judicial por cuenta y riesgo del comprador.

3) OBLIGACIÓN DE PAGAR EL INSTRUMENTO DEL CONTRATO Y LOS GASTOS DE RECEPCIÓN.-

El Código dice que el comprador 'debe pagar el instrumento de la venta, y los costos del recibo de la cosa comprada' (art. 1424 in fine). Por supuesto, las partes pueden dejar esta norma de lado y pactar otra cosa en el contrato.

El vendedor paga los gastos previos a la escrituración. Ejs: estudio de títulos, los certificados que debe otorgar el Registro de la Propiedad (de dominio, embargo, inhibiciones y gravámenes), los certificados de reparticiones públicas (acerca de la deudas del inmueble por impuestos, tasas y contribuciones) y el 50% del impuesto fiscal a la venta.

El comprador debe pagar: el sello matriz, el testimonio de la escritura y el 50% del impuesto fiscal. Además, paga los gastos para recibir la cosa (ej: gastos de transporte de la cosa hasta su domicilio).

FORMAS ESPECIALES DE VENTA

VENTA DE LOTES A PLAZOS (Ley 14.005).- Es usual que la venta de lotes se haga en cuotas mensuales (ej: 100, 120 cuotas). Pero ello dio lugar a abusos y defraudaciones en perjuicio del comprador.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Uno de esos abusos, fue el 'pacto comisorio'. En los boletos de venta se convenía que el lote se pagaría en varias cuotas, y que si el comprador se atrasaba en el pago de un número de ellas (ej.: 4 o 5 cuotas), el vendedor tendría derecho: A) a exigir el pago de todas las cuotas restantes, o B) a resolver el contrato, recuperando el lote con todas las mejoras que se le hubieran hecho y reteniendo todas las cuotas ya pagadas por el comprador, a título de indemnización. En definitiva, si el comprador se atrasaba en el pago, perdía todo: el lote, lo que había construido en él y las cuotas que hubiese pagado.

Otro peligro era que entre el boleto y la escritura del lote pasaban varios años, y en ese lapso podía ocurrir que el vendedor vendiese el lote a otras personas, o que lo hipotecara, o que contrajese muchas deudas y sus acreedores embargaran el lote. En definitiva, siempre existía el peligro de que el comprador perdiese su lote y lo que había construido en el mismo.

Para evitar estos peligros se dictó en 1950 la Ley 14.005, cuyos aspectos fundamentales son:

a) El propietario que desee vender un inmueble fraccionado en lotes y a pagar en cuotas, debe inscribirlo en el Registro de la Propiedad Inmueble (acompañando un plano de subdivisión y un certificado de escribano acerca de la legitimidad del título). El Registro lo anota sólo si el inmueble está libre de gravamen y el propietario se encuentra en condiciones para disponer. Hecho este trámite puede comenzar a vender los lotes.

b) Celebrado el contrato de venta de un lote (generalmente en un instrumento privado con forma de "libreta" en donde se anota el pago de cuotas) el mismo se debe anotar en el Registro dentro de los 6 días.

c) Derechos del comprador.- a) si pagó el 25% del precio puede reclamar la escrituración; esta facultad es irrenunciable y toda cláusula que se oponga a ella es nula (conf. art. 7 de la ley); b) el pacto comisorio no procede si ya abonó el 25% del precio, o si ha realizado en el lote construcciones equivalentes al 50% del precio de compra (conf. art. 8 de la ley).

VENTA DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.-

La venta de pisos o departamentos en propiedad horizontal (Ley 13.512) también originó problemas en perjuicio de los compradores.

Ocurría que la gente compraba departamentos (en edificios construidos, en construcción o en lugares donde sólo estaba el terreno y el edificio se construiría más adelante) y cuando llegaba el momento de escriturar, no podían hacerlo por distintas causas (ej: había hipotecas sobre el terreno; embargos e inhibiciones por deudas del vendedor; ejecuciones por deudas de impuestos; venta sucesiva del mismo departamento a distintos compradores; falta de planos de subdivisión; falta de reglamento de copropiedad; etc).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Otro problema era que los vendedores de departamentos hacían publicidad -en diarios, revistas, etc.- que era engañosa e inducía a error a los compradores acerca del precio total, financiación, número de cuotas, fecha de la posesión del departamento; etc.

Para evitar estos engaños y abusos se dictó -en 1972- la Ley 19.274 (modif. por Ley 20.276) denominada 'LEY DE PREHORIZONTALIDAD'.

Resumidamente, los aspectos fundamentales de esta ley, son:

a) El propietario de un edificio (construido o en construcción) o de un terreno en el cual se va a construir un edificio, que se proponga vender las unidades por el régimen de propiedad horizontal, debe hacer constar su intención de vender en propiedad horizontal en escritura pública (escritura de afectación) que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble, debiéndose acompañar variada documentación (ej: copia certificada del título de propiedad; certificado sobre las condiciones de dominio, planos aprobados de mensura, del proyecto de la obra, del proyecto de subdivisión y también un proyecto de reglamento de copropiedad). Destaquemos, que la existencia de hipotecas, no impedirá la afectación, si el propietario acredita, que están cumplidas las obligaciones exigibles emergentes de la hipoteca.

b) Hecha la inscripción, puede comenzar la venta de unidades. Firmado un boleto de compraventa, el vendedor debe registrarlo en el Registro de la Propiedad; por su parte, el comprador puede registrarlo en cualquier momento.

El contrato no registrado no es oponible a terceros, pero además no da derecho al propietario contra el comprador, pero sí a éste contra el propietario. La posesión otorgada en virtud de un contrato no registrado es inoponible a quien ejerza su derecho en virtud de un contrato registrado.

El propietario debe tener a disposición de los compradores toda la documentación (ej: copia de la escritura de afectación, lista de departamentos vendidas, constancia de su anotación en el Registro, la información sobre al desarrollo material de la obra y sobre el pago de hipotecas e impuestos que graven al inmueble). El comprador tiene derecho a exigir la exhibición de esos comprobantes.

c) Aspectos varios:

- *Hipotecas y deudas.*- Si hay hipotecas o impuestos impagos, el comprador puede abonar directamente esos gravámenes, deduciéndolos de su deuda hacia el vendedor.

Para constituir nuevas hipotecas u otros derechos reales, el propietario necesita autorización de los compradores de unidades anotados en el Registro, o la autorización judicial, de lo contrario la hipoteca es inoponible a los compradores.

El adquirente tiene derecho a que tanto el propietario como el acreedor hipotecario le informen detalladamente por escrito sobre el cumplimiento de sus obligaciones recíprocas.

Todo adquirente tiene derecho a abonar directamente al acreedor hipotecario la parte proporcional que corresponda a su unidad en caso de falta de pago por el propietario, pudiendo evitar así que en caso de ejecución su unidad se vea afectada.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- *Paralización de la obra.*- Si la obra se paraliza por más de 6 meses con imposibilidad de continuarse, por causas imputables al propietario, no estando éste en quiebra o concurso, los adquirentes pueden solicitar la adjudicación del inmueble en condominio, asumiendo las obligaciones contraídas por el propietario a los fines de la ejecución de la obra.

- *Publicidades.*- Respecto a la publicidad que haga el vendedor para vender las unidades, el art. 9 de la ley establece: Queda prohibido, en cualquier forma de oferta: a) Anunciar el precio de venta, o parte de él, en forma que induzca a error, o no indicar el precio total si se menciona una parte; b) Anunciar en forma incompleta los planes de financiación por terceras personas o instituciones de crédito que no hayan sido efectivamente convenidos o acordados.

- *Sanciones.*- La ley establece penas de prisión y de multa a los que dolosa o culposamente infrinjan determinadas disposiciones de su texto.

CLAUSULAS ESPECIALES

Art. 1363. Las partes que contraten la compra y venta de alguna cosa, pueden, por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones, o modificar como lo juzguen conveniente las obligaciones que nacen del contrato.

En materia contractual rige el principio de la autonomía de la voluntad (art. 1197), y por lo tanto, en la compraventa las partes pueden modificar los efectos del contrato y el alcance de sus obligaciones pactando las cláusulas y modalidades que crean convenientes (art. 1363).

El Código Civil se refiere (arts. 1363 a 1407) a las cláusulas de uso más frecuente (ej: venta condicional, pacto de retroventa, pacto de reventa, pacto comisorio, pacto de preferencia, etc.), pero son sólo ejemplos, y en consecuencia, aparte de estas cláusulas legisladas, las partes también pueden someter la compraventa a otros pactos no previstos en el Código Civil, con tal que no se lesione el interés general, el orden público, la moral y las buenas costumbres.

Veremos en primer lugar a los pactos previstos en el Código, y luego haremos referencia a otros pactos no previstos.

VENTAS CONDICIONALES

Las partes pueden subordinar la compraventa a 'condiciones' (conf. art. 1363), con tal que dichas condiciones no sean imposibles, ilícitas o contrarias a la moral y buenas costumbres (art. 530), porque en este supuesto la venta sería nula. Las condiciones pueden ser suspensivas o resolutorias.

- VENTA BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA.- (Ej: convengo con el Sr. J.J. que le venderé mi auto en $ 6000, si antes de fin de año logro comprar por el mismo importe un auto deportivo). Cuando la condición es suspensiva, si se produce el hecho futuro e in-

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

cierto, nace la obligación y el derecho (art. 545). Mientras la condición suspensiva no se cumpla, la cosa vendida sigue siendo de propiedad de vendedor.

Efectos.- Conforme al art. 1370:

1°) "Mientras pendiese la condición, ni el vendedor tiene obligación de entregar la cosa vendida, ni el comprador de pagar el precio, y sólo tendrá derecho para exigir las medidas conservatorias".

2°) "Si antes de cumplida la condición, el vendedor hubiese entregado la cosa vendida al comprador, éste no adquiere el dominio de ella, y será considerado como administrador de cosa ajena".

3°) "Si el comprador, sin embargo, hubiese pagado el precio y la condición no se cumpliese, se hará restitución recíproca de la cosa y el precio, compensándose los intereses de éste con los frutos de aquélla".

- VENTA BAJO CONDICIÓN RESOLUTORIA.- (Ej: vendo mi auto al Sr. J.J. pero bajo la condición de que la venta queda sin efecto si antes del 11 de julio no recibo en donación un coche sport). Cuando la condición es resolutoria, si se produce el hecho, se extingue o resuelve el derecho (art. 553). Mientras la condición resolutoria no se de, la cosa vendida es de propiedad del comprador.

Efectos.- Conforme al art. 1371:

1°) "El vendedor y el comprador quedarán obligados como si la venta no fuese condicional, y si se hubiere entregado la cosa vendida, el vendedor, pendiente la condición, sólo tendrá derecho a pedir las medidas conservatorias de la cosa".

2°) "Si la condición se cumple, se observará lo dispuesto sobre las obligaciones de restituir las cosas a sus dueños; más el vendedor no volverá a adquirir el dominio de la cosa sino cuando el comprador le haga tradición de ella".

Cumplida la condición resolutoria, el contrato se resuelve y el comprador debe restituir la cosa al vendedor, siendo aplicables los arts. 555, 557, 584 a 591 y 597 a 599.

Caso de duda.- En caso de duda acerca de si la venta fue hecha bajo condición suspensiva o resolutoria, se considerará hecha bajo condición resolutoria, siempre que antes del cumplimiento de la condición, el vendedor hubiese entregado la cosa al comprador (art. 1372).

PACTO DE NO ENAJENAR

Es la cláusula por la cual se le prohibe al comprador enajenar la cosa a una persona determinada.

> Art. 1364: "Es prohibida la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona alguna; mas no a una persona determinada".

Lo que se prohibe es que en el contrato haya una cláusula que diga: 'el comprador de la cosa no puede enajenarla A NADIE'. (Esta cláusula no anula el contrato, pero debe tenerse por no escrita, siendo válido el resto del contrato).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Pero se permite la cláusula de 'no enajenar a persona determinada' (ej: al Sr. Jorge Timi), la cual puede obedecer a motivos diversos (ej: evitar que la cosa vendida pase a manos de un competidor).

Si la cláusula de 'no enajenar a persona determinada' es violada ¿cuáles son los efectos?. Debemos distinguir lo siguiente:

a) Si la prohibición se pactó como 'condición resolutoria': se aplica el régimen de la condición resolutoria (art. 1371 y concordantes).

b) Si se pactó bajo pena 'de multa o cláusula penal': la venta al tercero será válida, pero el que violó la prohibición deberá pagar la multa o cláusula penal.

c) Si se estableció en el contrato, pero no se le dio carácter de condición ni se fijó multa: la venta hecha por el comprador a pesar de la prohibición será válida, pero deberá pagar los daños y perjuicios que cause al vendedor.

VENTA A SATISFACCION DEL COMPRADOR

> Art. 1365: "...es la que se hace con la cláusula de no haber venta o de quedar deshecha la venta, si la cosa vendida no agradase al comprador".

Ejemplo: compro una casa, pero estipulo que la habitaré por un mes y luego decidiré si es o no de mi agrado. Si no me agrada no hay venta.

Esta cláusula -aplicable a muebles e inmuebles- tiene características semejantes a la venta 'ad gustum' o 'a ensayo o prueba' (ventas que quedan supeditadas a que al comprador le guste la cosa luego de probarla). Se reputa hecha bajo condición suspensiva: que la cosa sea del agrado del comprador (art. 1377).

Efectos:

1°) Mientras no declare expresa o tácitamente que la cosa le agrada, el comprador será considerado como un comodatario (art. 1377)

2°) Si no hay plazo señalado para la declaración, el vendedor puede intimarlo judicialmente para que decida si la cosa le agrada o no, con conminación de pierda el derecho a resolver la compra (art. 1379).

PACTO DE RETROVENTA

Es la cláusula por la cual el vendedor puede recuperar la cosa vendida, restituyendo el precio recibido, o una suma mayor o menor (conf. art. 1366).

Ej: quiero vender mi casa, pero tengo la esperanza de recuperarla, entonces la vendo estableciendo que podré recuperarla si dentro de determinado tiempo restituyo al comprador el precio recibido, u otra suma.

Este pacto se denomina indistintamente 'de retroventa' (por que es una 'venta hacia atrás': vuelve la cosa al vendedor), 'de rescate' o 'pignoraticio' (porque suele ocultar préstamos con garantía sobre un inmueble).

Aspectos varios de la retroventa.-

1) Nuestro Código considera al pacto de retroventa como una venta bajo condición resolutoria.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

2) Sólo se aplica a ventas de inmuebles (art. 1380 dice: "las cosas muebles no pueden venderse con pacto de retroventa").

3) El plazo para recuperar la cosa no debe ser mayor de 3 años, a contar desde el día del contrato (art. 1381). A los 3 años prescribe.

4) El precio que el vendedor debe pagar para rescatar la cosa, debe estar fijado en el contrato (de lo contrario, no podría oponerse a terceros) y puede ser mayor, menor o igual al de la venta. Si no se ha fijado precio, debe entenderse que las partes se han referido al precio de venta.

5) El derecho de rescate de la cosa corresponde al vendedor; también a sus herederos, a los cesionarios e incluso a los acreedores del vendedor (en ejercicio de la acción subrogatoria). Se ejerce contra el comprador o sus herederos, aunque sean menores de edad, y también contra el tercero adquirente de la cosa, aunque en la venta a éste no se haya expresado que la cosa estaba sujeta a un pacto de retroventa (art. 1388).

6) El derecho de rescate se puede extinguir por: vencimiento del plazo; por renuncia del vendedor a ejercerlo; por pérdida de la cosa.

Efectos de la retroventa.-

Antes de que se ejerza el derecho de rescate.- El comprador con pacto de retroventa es un verdadero propietario (aunque bajo 'condición resolutoria'), y por ello, puede realizar actos de administración (ej: locación del inmueble) y también actos de disposición (ej: vender, hipotecar, etc.), aunque estos últimos estarán sujetos a la misma condición resolutoria que afecta el dominio del comprador, y por lo tanto, quedarán extinguidos si el vendedor ejerce el derecho de rescate (art. 2670).

Ejercido el derecho de rescate.- La venta se retrotrae. El comprador debe restituir el inmueble con todos sus accesorios (art. 1385). El vendedor debe restituir el precio (arts. 1366 y 1384). Los frutos de la cosa se compensan con los intereses del precio de venta (art. 1383).

Respecto de los terceros, dado que el pacto de retroventa funciona como condición resolutoria, los derechos adquiridos por ellos sobre la cosa (ej: dominio, hipoteca, servidumbre, etc.) por actos de disposición del comprador, quedan sin efecto, es decir, revocados (art. 1388).

PACTO DE REVENTA

Es la cláusula por la cual el comprador puede restituir al vendedor la cosa comprada, recibiendo de él el precio que hubiese pagado, con exceso o disminución (conf. art. 1367).

El pacto de reventa es sustancialmente una retroventa estipulada a favor del comprador.

Su naturaleza jurídica es -al igual que en la retroventa- la de una condición resolutoria. La diferencia reside en que en el pacto de reventa, la condición resolutoria, la posibilidad de resolver la venta, depende del comprador.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Dada la similitud con la retroventa, al pacto de reventa se le aplican las normas que rigen el pacto de retroventa (art. 1391).

VENTA CON CLAUSULA DE ARREPENTIMIENTO

Es la cláusula por la cual el vendedor y el comprador están facultados para arrepentirse del contrato y dejarlo sin efecto, restituyéndose recíprocamente las prestaciones recibidas, o lo más o menos que se estipuló.

Su naturaleza jurídica es la de la condición resolutoria, pues la venta queda condicionada a que haya arrepentimiento. Está prevista en el art. 1373.

Efectos.-

- Si la cosa aún no ha sido entregada y el precio no ha sido pagado, y las partes se arrepienten, el contrato se extingue sin que se produzca ningún efecto (ver art. 553).
- En cambio, si la cosa ya fue entregada, o el precio ya se pagó, el art. 1373 establece que:
  - Si la cláusula fue estipulada a favor del vendedor: tendrá los efectos de la venta bajo 'pacto de retroventa'.
  - Si la cláusula fue estipulada a favor del comprador: tendrá los efectos de la venta bajo 'pacto de reventa'.
  - Con respecto al plazo para arrepentirse, puede ocurrir que el mismo esté fijado por las partes. Si no hay plazo fijado, el mismo no podrá exceder de tres años (conf. art. 1381 y 1391).

PACTO DE PREFERENCIA

Es la cláusula por la cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, debiendo el comprador -en caso de querer vender o dar en pago la cosa- 'preferirlo' sobre cualquier otro si ofrece 'el tanto', es decir, el mismo precio o condiciones (arts. 1368 y 1392).

Esta 'preferencia' para quedarse con la cosa también se denomina 'derecho de tanteo'. Su naturaleza es la de una 'promesa de venta condicional', hecha por el comprador al vendedor, sujeta a la condición suspensiva de que posteriormente el comprador decida vender o dar en pago la cosa (conf. Salvat).

Este derecho de preferencia es intrasferible, no pasa a los herederos del vendedor (art. 1396); tampoco puede ejercerse por los acreedores del vendedor en ejercicio de la acción subrogatoria.

Requisitos.- Para que funcione el 'pacto de preferencia' se requiere:

a) Que el comprador se decida a 'vender o dar en pago' la cosa (arts. 1368 y 1392).- No funciona el pacto cuando el comprador enajene por otros actos (ej: donar, aportar en sociedad, etc).
b) Que el vendedor preferido ofrezca por la cosa 'el mismo precio y las mismas ventajas' (o mejores) que ofrece un tercero (art. 1393).- Ej: el mismo precio, plazo e intereses, o mejores.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Obligaciones de las partes.-

- El comprador debe (art. 1394): a) Dar aviso del precio y ventajas que le han ofrecido; b) Indemnizar, si vende sin dar aviso.

- El vendedor debe (art. 1393): a) Ejercer el derecho de preferencia dentro del plazo (de 3 días, si se trata de muebles, y de 10 días, si se trata de inmuebles. El plazo se cuenta desde que el comprador le hizo conocer la oferta que tiene por la cosa. Si vence el plazo el derecho de preferencia se pierde); b) pagar el precio y satisfacer todas las ventajas ofrecidas por el tercero.

Venta en subasta pública (art. 1395).- Si la venta es en remate público, si se trata de una cosa mueble: el vendedor no tendrá derecho de preferencia. Si se trata un inmueble: el vendedor tiene derecho a ser notificado del lugar, día y hora en que se hará el remate; en caso contrario, se le deben indemnizar los daños.

PACTO DE MEJOR COMPRADOR

"Pacto de mejor comprador, es la estipulación de quedar desecha la venta, si se presentase otro comprador que ofreciese un precio más ventajoso" (art. 1369).

La naturaleza jurídica de este pacto es la de una condición resolutoria, salvo que las partes lo pacten expresamente como condición suspensiva (art. 1398).

Diferencias con el 'pacto de preferencia'.-

Ambos son establecidos en favor del vendedor, pero se diferencian en lo siguiente:

a) El de mejor comprador: se puede ceder y transmitir a los herederos (art. 1397); el de preferencia: es intransferible.
b) El de mejor comprador: sólo puede tener por objeto inmuebles (art. 1400); el de preferencia: muebles e inmuebles.
c) El de mejor comprador: funciona como condición resolutoria (art. 1398); el de preferencia: funciona como 'promesa de venta condicionada'.
d) En el de mejor comprador: el derecho del vendedor surge si aparece otro comprador que ofrece más ventajas. En el de preferencia: el derecho del vendedor surge cuando el comprador quiere vender o dar en pago la cosa.
e) El de mejor comprador: debe ejercerse dentro del plazo de 3 meses de celebrado el contrato (art. 1400); el de preferencia: tiene plazos de 3 o 10 días contados desde que el comprador le hizo conocer la oferta.

PACTO COMISORIO

Es la cláusula por la cual cualquiera de las partes puede pedir la resolución del contrato, si la otra parte no cumple con las obligaciones a su cargo. Puede ser expreso o tácito.

Remisión.- Ha sido tratado anteriormente en 'Efectos propios de los contratos bilaterales'; allí remitimos.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

VENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Consiste en que el vendedor de una cosa se reserve el dominio de ella hasta el momento en que el precio haya sido pagado en su totalidad. Si el pago no se realiza, el comprador debe devolver la cosa, no pudiendo reclamar las sumas que haya dado a cuenta de precio.

Es muy útil para el vendedor, pues constituye un medio de garantía contra la insolvencia del comprador: él se reserva el dominio mientras no se le pague totalmente.

Respecto a la naturaleza de la venta 'con reserva de dominio', algunos sostienen que es una venta bajo una 'condición suspensiva': que el comprador pague el total del precio; recién cuando esa condición se cumpla el comprador adquiere la propiedad de la cosa.

Otros, sostienen que es una venta bajo 'condición resolutoria'. Se basan en que el art. 1376 dice que 'la venta con pacto comisorio equivale a la venta con reserva de dominio', y el pacto comisorio implica una venta bajo condición resolutoria (art. 1374).

Respecto de los efectos, sea con relación a las partes o a terceros, al pedirse la resolución del contrato los efectos son similares a los del pacto comisorio (conf. art. 1376), por lo cual se remite a lo dicho sobre ese pacto (ver: "Efectos propios de los contratos bilaterales").

Cláusulas no previstas en el Código.-

Ya hemos dicho, que aparte de la cláusulas previstas en el Código, las partes -en virtud de la autonomía de la voluntad- pueden crear otras cláusulas. Veremos a continuación las más usuales.

CLAUSULA DE COMPRA 'EN COMISION'

Consiste en que, quien aparece comprando, reserve el nombre del verdadero comprador, para revelarlo posteriormente, sea en el momento de la escrituración o antes, por ejemplo, en el plazo que se hubiera fijado en el boleto de compraventa.

Una forma de redactar esta cláusula, sería la siguiente: "El Sr. M.A.F. manifiesta que adquiere el inmueble 'en comisión', obligándose a comunicar antes del día.....del mes.....del corriente año, el nombre y demás datos de la persona para quien compra; de lo contrario, se lo considerará comprador definitivo".

¿Cuál es la razón para comprar 'en comisión'?. A veces, evitar que el vendedor -por determinadas causas (ej.: enemistad, competencia comercial, etc)- se niegue a venderle al verdadero comprador, o le fije un precio muy alto o le imponga condiciones muy rigurosas. En otros casos, el motivo es la especulación, pues el que compra 'en comisión' y firma el boleto espera encontrar un interesado a quien transferirle dicho boleto antes de escriturar, sacando una diferencia de precio.

Requisitos:

1°) Que la cláusula haya sido pactada en el contrato de venta.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

2°) Que la designación del verdadero comprador se haga antes del plazo fijado para escriturar, o dentro del plazo estipulado en el contrato. (De lo contrario, el comprador 'en comisión' queda obligado como comprador definitivo).

3°) Que la transferencia en favor del tercero se haga por el mismo precio y condiciones de la venta.

De lo contrario no habría venta 'en comisión', sino dos ventas. En la práctica, el que compra en comisión para especular transfiere por el mismo precio que compró, pero la diferencia de precio la percibe 'en negro', es decir, sin que quede documentada.

CLAUSULA DE 'NO ESTABLECERSE'

Consiste en que el vendedor no habrá de establecer, en un radio determinado, próximo al lugar donde se encuentra el local vendido, un negocio de características similares.

Mediante esta cláusula, el comprador se asegura la clientela del negocio que adquiere y evita que el vendedor le pueda hacer competencia desde un lugar cercano.

DIFERENCIAS DE LA COMPRAVENTA CON OTROS CONTRATOS

1) con la Permuta.-

a) La compraventa es el intercambio de una cosa por un precio en dinero. La permuta, en cambio, es el trueque de una cosa por otra, faltando 'el precio cierto en dinero', elemento característico de la compraventa.

b) En la permuta, ambas partes entregan cosas, y ambas deben responder por evicción y vicios redhibitorios. En la compraventa, dicha obligación sólo esta a cargo del vendedor.

2) con la Cesión de derechos.- Un derecho puede cederse gratuitamente (cesión-donación), también puede cederse a cambio de otro derecho (cesión-permuta), y por último, también puede cederse por un precio en dinero (cesión-venta).

En los dos primeros casos, la diferencia con la compraventa es sencilla, pues falta 'el precio en dinero'. Pero, cuando la cesión se hace por un precio en dinero (cesión-venta) la distinción es más difícil, pero radica en que en que en la compraventa se transmite el derecho de propiedad sobre una cosa. En la cesión, en cambio, se transmiten derechos personales u otros derechos reales (ej: usufructo, servidumbre, hipoteca, etc.), pero no el derecho de dominio o propiedad.

3) con la Locación de cosas.- En ambos contratos se entrega una cosa y se paga un precio en dinero, pero la diferencia consiste en que en la en la compraventa, la entrega de la cosa tiene por objeto transmitir el dominio; en cambio, en la locación, la entrega de la cosa tiene por objeto conceder sólo el uso y goce de la cosa.

4) con la Locación de obra.- En la compraventa la obligación consiste en entregar una cosa y transmitir la propiedad sobre ella; en la locación de obra la obligación

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

consiste en un hacer. Ej.: voy a un sastre y le entrego la tela para que lo haga, hay 'locación de obra'.

Pero, la distinción se hace menos clara cuando el que ejecuta la obra también pone los materiales. Ejemplo: voy a un sastre y le encargo un traje, poniendo él la tela para hacerlo. Para nuestro Código, conf. al art. 1629, es un caso de locación de obra.

5) con la Dación en pago.- La semejanza con la compraventa se presenta cuando en la dación se entrega una cosa para cancelar una deuda de dinero (ej.: Juan debe $ 1.000, y en pago de esa deuda le da una computadora).

La diferencia consiste en que la dación en pago es un medio para extinguir obligaciones; en tanto que la compraventa es un contrato que crea obligaciones para el vendedor y el comprador. También difieren por la finalidad, pues en la dación el fin es liberarse de una deuda, en tanto que en la compraventa es transmitir la propiedad de una cosa (ver nota de Vélez al art. 1325).

6) con la Donación con cargo.- Con la donación en sí, no hay inconveniente en distinguirlos, porque en la donación, se da algo sin esperar una contraprestación.

La similitud con la compraventa se presenta cuando el cargo consiste en dar una suma de dinero más o menos equivalente al valor de la cosa donada. ¿Hay donación o hay venta?. Salvat expresa que la solución debe buscarse en el beneficiario de los cargos: si el beneficiario es el propio donante, hay venta; si el beneficiario es un tercero, hay donación.

LA COMPRAVENTA COMERCIAL

CONCEPTO.- La compraventa tiene una doble legislación: está regulada por el Código Civil y por el Código de Comercio; y más aún, una triple legislación, si se toman en cuenta las normas de la Convención de Viena sobre Compraventa Internacional de Mercaderías (1980).

El Código Civil, no distingue entre la compraventa civil y la comercial, y sus artículos establecen un régimen general común, aplicable a la compraventa civil y también a la compraventa comercial, salvo en aquello que el Código de Comercio haya previsto especialmente en su articulado para la compraventa comercial.

Esta doble legislación nos obliga a determinar cuándo un contrato es comercial, porque de ello depende de que le podamos aplicar las normas de Código de Comercio o no.

Del art. 450 del Código de Comercio surge que la compraventa mercantil:

'es un contrato por el cual una persona (el vendedor), sea o no propietaria o poseedora de la cosa, se obliga a entregarla o a hacerla adquirir en propiedad a otra persona (el comprador), que se obliga por su parte, a pagar un precio convenido, y la compra para revenderla o alquilar su uso'.

La compraventa comercial tiene como CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES:

- por un lado, **la finalidad de lucro**: el que compra la cosa lo hace *para revenderla o para alquilarla* (arts. 450 y 451), es decir: para obtener una ganancia;

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- por otro lado, que ella siempre recae sobre cosas muebles (los inmuebles quedan excluidos; la compraventa de inmuebles siempre es civil), ya que el art. 451 dice: "Sólo se considera mercantil la compraventa de cosas muebles..".

- A esto agreguemos que la calidad de comerciante es un indicio importante acerca de la naturaleza del contrato porque el art. 7 del C. de Com. dice": "Si un acto es comercial para una sola de las partes, todos los contrayentes quedan por razón de él, sujetos a la ley mercantil...".

Por último, para poder decir que una compraventa es comercial, ella no debe estar comprendida en los casos del art. 452 del Cód. de Comercio que dice:

No se consideran comerciales:

1° Las compras de bienes raíces y muebles accesorios. Sin embargo, serán comerciales las compras de cosas accesorias al comercio, para prepararlo o facilitarlo, aunque sean accesorias a un bien raíz;
2° Las de objetos destinados al consumo del comprador, o de la persona por cuyo encargo se haga la adquisición;
3° Las ventas que hacen los labradores y hacendados de los frutos de sus cosechas y ganados;
4° Las que hacen los propietarios y cualquier clase de persona, de los frutos y efectos que perciban por razón de renta, donación, salario, emolumento u otro cualquier título remuneratorio o gratuito;
5° La reventa que hace cualquier persona del resto de los acopios que hizo para su consumo particular. Sin embargo, si fuere mayor cantidad la que vende que la que hubiese consumido, se presume que obró en la compra con ánimo de vender y se reputan mercantiles la compra y la venta.

DIFERENCIAS ENTRE LA COMPRAVENTA CIVIL Y LA COMERCIAL.-

Las diferencias mas notorias se dan con relación a:

1) **Requisitos.-** La compraventa comercial requiere que por lo menos una de las partes sea comerciante y exige un fin de lucro: que la compra se haga para revender o alquilar la cosa. Esos requisitos no existen en la compraventa civil.
2) **Objeto.-** La compraventa civil puede recaer sobre muebles o inmuebles; la compraventa comercial sólo recae sobre muebles.
3) **Cosa ajena.-** El Código de Comercio establece que "la compraventa de cosa ajena es válida" (art. 453). El Código Civil, por el contrario dice que "las cosas ajenas no pueden venderse" (1329), aunque las excepciones en materia civil son tantas que ambos regímenes se asemejan.
4) **Seña.-** En materia civil es penitencial, permite arrepentirse; en materia comercial, es confirmatoria, salvo pacto en contrario.
5) **Pacto comisorio.-** El Código Civil lo prohibe en la compraventa de muebles (art. 1374); el Código de Comercio lo admite (art. 467).
6) **Prescripción.-** La acción por vicios redhibitorios prescribe a los 3 meses en materia civil; en materia comercial prescribe a los 6 meses (art. 473).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Sumarios de Jurisprudencia

EFECTOS RESPECTO DEL COMPRADOR. RECEPCIÓN DE LA COSA

- El comprador puede negarse a recibir una parte de la cosa, lo cual no es sino consecuencia del principio de que el acreedor no puede ser obligado a recibir un pago parcial -art.. 742 CC.-. La regla se aplica tanto a la venta de cosas ciertas como a las cantidades de cosas. (C. Civ. y Com. Morón, sala 2ª, 30/03/1995; JA 1997-I)
- El plazo para verificar la calidad de los bienes recibidos (art. 472 CCom), es perentorio, sin dejar al arbitrio del comprador el devolver la cosa cuando le pareciese, lo que equivaldría a colocar a los negocios mercantiles en un plano de inseguridad e imprevisibilidad. (C. Nac. Com., sala D, 05/12/1995; JA 1996-III-73).

EFECTOS RESPECTO DEL VENDEDOR. ENTREGA DE LA COSA. TIEMPO

- Si el vendedor, conociendo o debiendo conocer las demoras inherentes a los trámites de importación de la mercadería vendida, igualmente pactó con el comprador fecha cierta de entrega de la misma, no podrá pretender eximirse de responsabilidad por su incumplimiento, alegando que el mismo se debió al caso fortuito, por el acaecimiento de tales impedimentos en la importación. (C. Nac. Com., sala A, 30/04/1993)

PACTO COMISORIO

- En cuanto a la falta de intimación o requerimiento previsto por el art. 1204 del C. Civil para el supuesto de pacto comisorio tácito, ello sólo es exigible para autorizar la resolución extrajudicial por autoridad del acreedor y no la acción judicial resolutoria.(C. Nac. Civ., sala C, 13/09/2001)

- En materia de compraventa se considera abusivo el ejercicio del pacto comisorio cuando se ha pagado parte importante del precio -en general- más de la mitad, pues debe estarse a la preservación del contrato cumplido casi íntegramente, no propiciando una solución contraria al orden de las cosas, armonizado ello con los principios de buena fe y lealtad que ampara el art. 1198 del C.C (C. Civ. y Com. Mar del Plata,sala 1ª,14/05/1996)

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONCEPTO (1323): "Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero"

Partes: **el vendedor** (se obliga a transferir la propiedad de la cosa) / **el comprador** (se obliga a recibir la cosa y a pagar el precio)

CARACTERES:
a) **Bilateral** (hay obligaciones recíprocas)
b) **Consensual** (se perfecciona por el solo hecho del consentimiento)
d) **Conmutativo** (las prestaciones son ciertas y equivalentes; excepción: aleatorio)
c) **Oneroso** (la prestación de uno se da en miras de la contraprestación del otro)
e) **No formal** (no requiere forma especial para celebrarlo; excepción: inmuebles).

Ventas forzosas (1324):
1. por expropiación
2. por convención o testamento
3. por división de condominio
4. por ejecución judicial
5. por el administrador de bienes ajenos

COMPRAVENTA Y TRANSFERENCIA: El contrato por sí sólo no transmite la propiedad, sólo hace surgir el derecho de exigir la entrega de la cosa; para la transmisión se requiere además, la tradición: entrega de la cosa al comprador (arts. 577, 1416, 3265, etc). La propiedad sólo se transmite por la tradición. Excepción: inmuebles, pues requieren además, escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPACIDAD (1357): Regla general: la capacidad. Excepción: la incapacidad.

Todos pueden comprar y todos pueden vender, salvo que la ley se lo prohiba. Interesan las incapacidades.

Incapacidades de hecho:
- *personas por nacer*,
- *menores de edad* (impúberes o adultos);
- *dementes*,
- *sordomudos que no saben darse a entender* por escrito,
- *inhabilitados judicialmente* (art. 152 bis)
- *penados por más de 3 años*.

Incapacidades de derecho (arts.1358, 1361):
1°) LOS ESPOSOS ENTRE SI
2°) PADRES, TUTORES Y CURADORES
3°) ALBACEAS
4°) MANDATARIOS
5°) EMPLEADOS PUBLICOS
6°) JUECES, ABOGADOS, FISCALES, ETC
7°) MINISTROS NACIONALES Y PROVINCIALES.

Elementos esenciales propios de la Compraventa: la cosa y el precio

LA COSA

¿Qué cosas pueden ser vendidas? **Principio**: Art. 1327: "Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean cosas futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida". **Todas las cosas pueden ser vendidas, siempre que reúnan determinados requisitos.**

Requisitos de la cosa:
a) Debe ser una 'cosa' en sentido propio: o sea, un 'objeto material susceptible de tener un valor'
b) que su venta no esté prohibida por la ley (ej: son prohibidas las cosas 'fuera del comercio')
c) debe ser determinada o susceptible de ser determinada
d) debe existir al celebrarse el contrato o ser susceptible de existir (cosa futura)
e) debe pertenecer al vendedor (salvo excepciones)

Venta de cosa ajena ¿Es válida?:
C. Civil. Art. 1329: "las cosas ajenas no pueden venderse". Pero esta afirmación tiene muchas excepciones (casos en los que la venta de cosa ajena es válida).
C. Comercio. Art. 453: 'la venta de cosa ajena es válida'.

la doctrina aclara que LO QUE REALMENTE PROHIBE LA LEY ES VENDER LA COSA AJENA 'COMO SI FUERA PROPIA'

Venta de cosa futura: Art. 1327:"Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean cosas futuras...".
A) Como contrato condicional ('venta de cosa esperada')
B) Como contrato aleatorio ('venta de esperanza')

EL PRECIO

Concepto: es 'la contraprestación que efectúa el comprador, por la cosa que el vendedor le entrega en propiedad'

Requisitos:
1) Debe ser en dinero (art. 1323).
2) Debe ser cierto (art. 1329). Es cierto (1349) si:
   a) las partes lo determinaren en una suma
   b) se deja su determinación a una persona determinada
   c) lo es con referencia a otra cosa cierta
3) Debe ser serio (real, verdadero). No es serio:
   - el precio 'simulado' (o ficticio)
   - el precio 'irrisorio'

Precio vil (desproporcionado): es serio y el contrato es válido, pero el perjudicado puede impugnar por lesión.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR:
1) CONSERVAR LA COSA VENDIDA, sin modificarla, hasta su entrega (arts. 1408 y 1416).
2) ENTREGAR LA COSA al vendedor (arts. 1409, 1410, 1412, 1413, 1417 y 1422).
3) RECIBIR EL PRECIO (art. 1411).
4) GARANTIZAR AL COMPRADOR CONTRA EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS de la cosa (art. 1414).
5) PAGAR LOS GASTOS DE ENTREGA de la cosa (art. 1415).

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR:
1) PAGAR EL PRECIO (arts. 1424, 1425 y 1426).
2) RECIBIR LA COSA (arts. 1427, 1430 y 1431).
3) PAGAR EL INSTRUMENTO DEL CONTRATO Y LOS GASTOS DE RECEPCIÓN DE LA COSA (arts. 1424 y sgts).

FORMAS ESPECIALES DE VENTA:
- Venta de lotes a plazos (Ley 14.005).
- Venta de inmuebles en Propiedad Horizontal ('LEY DE PREHORIZONTALIDAD', L. 19.274, modif. por L. 20.276)

CLÁUSULAS ESPECIALES

previstas:
- Venta condicional: - bajo condición suspensiva / - bajo condición resolutoria
- Pacto de no enajenar
- Venta a satisfacción del comprador
- Pacto de retroventa
- Pacto de reventa
- Venta con cláusula de arrepentimiento
- Pacto de preferencia
- Pacto de mejor comprador
- Pacto comisorio
- Venta con reserva de dominio

no previstas: En virtud de la autonomía de la voluntad, las partes pueden crear las cláusulas que quieran, aunque no estén previstas en el Código. Así, por ejemplo:
- Cláusula de compra 'en comisión'.
- Cláusula de 'no establecerse'.
- etc.

CAPÍTULO XV
LA PERMUTA

CONCEPTO.-

El contrato de permuta consiste en el cambio o trueque de una cosa por otra. El Código Civil lo legisla a través de 8 artículos (arts. 1485 a 1492) y la definición legal está expresada en el art. 1485.

> Art. 1485: "El contrato de trueque o permutación tendrá lugar, cuando uno de los contratantes se obligue a transferir a otro la propiedad de una cosa, con tal que éste le de la propiedad de otra cosa".

CARACTERES.-

Igual que en la compraventa: (Regla: bi-con-con-one-nofor)

a) Bilateral

b) Consensual

c) Conmutativo

d) Oneroso

e) No formal (salvo que algunas de las cosas permutadas sea inmueble, en cuyo caso requiere escritura pública, conf. art. 1184 inc. 1°).

AFINIDAD CON LA COMPRAVENTA.

Normas aplicables.- La afinidad con la compraventa es evidente. Las sociedades primitivas comerciaban exclusivamente a través del trueque, pero luego apareció la moneda y con ella la compraventa.

La permuta puede ser considerada como una 'compraventa simplificada' o 'perfeccionada'. Entre ambos institutos prácticamente no existen diferencias, salvo lo referente al 'precio', elemento esencial de la compraventa que desde luego falta en la permuta.

Esta afinidad entre ambos contratos determina que ellos se rijan por las mismas normas, salvo algunos casos que se han regulado especialmente (conf. art. 1492).

> ART. 1492: "En todo lo que no se haya determinado especialmente en este Título, la permutación se rige por las disposiciones concernientes a la venta".

OBJETO.-

La afinidad con la compraventa continúa:
"No pueden permutarse, las cosas que no pueden venderse" (art. 1491);
las cosas que pueden venderse, pueden permutarse.

El objeto de la permuta deben ser 'cosas', sean muebles o inmuebles. Si se tratara, por ejemplo, de derechos crediticios, de servicios personales, etc., no habría 'permu-

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

ta', sino de un contrato innominado al cual se le aplicarían las reglas del contrato que sean más acordes con sus características.

CAPACIDAD PARA PERMUTAR.-

Art. 1490: "No pueden permutar, los que no pueden comprar y vender".

Se siguen aplicando las reglas de la compraventa, y en consecuencia serán incapaces para hacer una permuta los mismos que son incapaces para celebrar una compraventa.

DUDA SOBRE LOS DERECHOS DE LA OTRA PARTE.-

Si uno realiza una permuta y tiene justos motivos para dudar que lo que nos está dando la otra parte sea de su propiedad, tenemos un derecho de retención: podemos retener -no entregar- lo que debíamos dar, y además, podemos pedir la resolución del contrato. (conf. art. 1486, concordante con el art. 1425 sobre compraventa).

Si a pesar de saber que la cosa no es de la otra parte, la aceptamos y luego se la transmitimos a un tercero, no podremos pedir la resolución (porque carecemos de interés en hacerlo), salvo que el tercero nos demande por evicción (art. 1488).

EVICCIÓN.-

Evicción total.-

Del art. 1489, concordado con los artículos 2128 a 2131, se extrae como conclusión que, en caso de evicción total el copermutante puede reclamar, a su elección:

a) La devolución de la cosa que él dio (conf. art. 1489 y 2128). En este supuesto, el otro copermutante le debe restituir la cosa en el estado en que se halla, como poseedor de buena fe (conf. art. 2129); o

b) El valor de la cosa que él dio (conf. art. 2128); o

c) El valor de la cosa que recibió (conf. art. 1489).

Además, en cualquiera de los casos puede pedir indemnización de daños y perjuicios (conf. arts. 1489 y 2128).

Evicción parcial (privación de una parte de la cosa).-

Conforme a los arts. 2131 y 2125, si hay evicción parcial, se puede demandar:

a) una indemnización proporcional a la pérdida sufrida; o

b) la rescisión del contrato, si la evicción parcial es de grado tal que, de haberla conocido, no se hubiera celebrado el contrato.

NULIDAD.-

Si la permuta se anula por alguna causa (ej: incapacidad, vicio del consentimiento, etc), como la nulidad vuelve las cosas al mismo estado en que se hallaban antes

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

del contrato anulado (art. 1050), las partes deben restituirse mutuamente lo que han percibido (art. 1052).

Si uno de los permutantes transmitió la cosa que recibió a un tercero, por el art. 1487, si se trata de un inmueble se puede reivindicar de manos del tercero.

Sumarios de Jurisprudencia

- La compraventa y la permuta son contratos que no pueden confundirse. En el primero se cambia una "cosa" por un precio cierto en dinero, en la permuta uno de los contratantes se obliga a transferir a otro la propiedad de una cosa, siempre que éste le dé la propiedad de otra cosa a cambio. Es decir, se cambia una "cosa" por otra u otras "cosas" (17/12/1993; elDial - BB1268).

- En la permuta los vicios ocultos sólo dan lugar al ejercicio de la acción redhibitoria, pero no el ejercicio de la acción de quanti minoris, dado que por el art. 2172 del C.C sólo se admite el ejercicio de esa acción en los contratos de compra venta (Suprema Corte de Justicia. Mendoza. Sala: 1 2002/04/04).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

PERMUTA

Concepto (1485): El contrato de permuta tendrá lugar, cuando uno de los contratantes se obligue a transferir a otro la propiedad de una cosa, con tal que éste le de la propiedad de otra cosa

Caracteres (igual a la compraventa):
a) Bilateral
b) Consensual
c) Oneroso
d) Conmutativo
e) No formal (salvo inmuebles)

Normas aplicables (1492): Dado que entre permuta y compraventa prácticamente no existen diferencias, salvo -por supuesto- lo referente al 'precio', la permuta 'se rige por las disposiciones de la compraventa', salvo en aquello que se haya regulado especialmente.

Objeto (1491): "No pueden permutarse, las cosas que no pueden venderse"

Capacidad (1490): "No pueden permutar, los que no pueden comprar y vender"

(igual a la compraventa)

Duda sobre los derechos (1486 y 1425):
- hay derecho de retención (no se entrega); y
- se puede pedir la resolución del contrato

Evicción total: el perjudicado puede pedir, a su elección:
a) la devolución de la cosa que dió (1489 y 2128); o
b) el valor de la cosa que dió (2128); o
c) el valor de la cosa que recibió (1489).
a, b y c: además, Daños y perjuicios (1489 y 2128).

Evicción parcial (2131 y 2125): el perjudicado puede pedir, a su elección:
a) una indemnización proporcional a la pérdida sufrida; o
b) la rescisión del contrato, si la evicción es de grado tal que, de haberla conocido, no hubiera celebrado el contrato.

Nulidad (1052): las partes deben restituirse mutuamente lo que han percibido

CAPÍTULO XVI
CESIÓN DE DERECHOS

CONCEPTO.-

La 'cesión de derechos' es un contrato por el cual una de las partes, titular de un derecho (cedente), lo transfiere a otra persona (cesionario), para que ésta lo ejerza a nombre propio.

El Código habla de 'cesión de créditos', pero es preferible hablar de 'cesión de derechos', ya que por este contrato se pueden ceder no sólo derechos creditorios, sino también otros derechos que no son creditorios (ej: derechos sucesorios; derechos intelectuales, derechos reales, etc.).

Las partes del contrato son: el 'cedente' (titular del derecho que realiza la cesión a favor de otro) y el 'cesionario' (persona a cuyo favor se realiza la cesión).

La cesión se formaliza por el mero acuerdo entre el cedente y el cesionario, por ello, el 'deudor cedido' no es parte en el contrato, ni se requiere su consentimiento para celebrarlo, pero -como se verá más adelante- es útil notificarle la cesión.

CARACTERES.-

1) **Consensual:** porque la cesión se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades entre el cedente y el cesionario. La entrega del título de crédito -a que hace referencia el art. 1434- no es esencial para la formación del contrato.
2) **Formal:** porque debe realizarse por escrito, bajo pena de nulidad (art. 1454).
3) **Unilateral** (si la cesión es gratuita, ej: donación); o
Bilateral (si la cesión es onerosa, ej: venta, permuta).

CLASES. NORMAS APLICABLES.-

Hay tres clases de cesión:

a) la cesión-venta: cuando el derecho se cede por una suma de dinero (o cuando es dado en pago, rematado, o adjudicado por una sentencia judicial). A esta cesión se le aplican las normas de la compraventa, salvo lo modificado especialmente en el Título de la "Cesión de créditos'.

b) la cesión-permuta: cuando el derecho se cede a cambio de otro derecho o de una cosa. Se le aplican las normas de la permuta, salvo lo modificado especialmente en el Título de la "Cesión de créditos'.

c) la cesión-donación: cuando el derecho se cede gratuitamente. Se le aplican las normas de la donación, salvo lo modificado especialmente en el Título de la 'Cesión de créditos'.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

ANTECEDENTES.-

En el Derecho romano primitivo los derechos y obligaciones eran intransmisibles. Pero, las necesidades comerciales exigían que los créditos pudieran transmitirse; se recurrió entonces a soluciones prácticas, siendo la primera la **novación por cambio de acreedor** (cambio de una obligación por otra, el acreedor era distinto, pero subsistía el deudor). Luego se recurrió a la **procuratio in rem suam:** se daba poder o mandato a un tercero para que cobrara el crédito en su propio beneficio.

El derecho moderno aceptó la cesión de créditos o de derechos, incluso se acepta la cesión de deudas, pero ésta última con algunas limitaciones.

UTILIDAD PRÁCTICA DE LA CESIÓN.-

La cesión es un contrato de gran interés práctico, fundamentalmente cuando se trata de cesión-venta. Imagine que Ud. es titular de un crédito y que necesita dinero en forma urgente, pero como su crédito es a plazo y aún no venció, debe esperar varios meses para cobrarlo. Recurre entonces a la cesión: cede su crédito a un tercero por un monto inferior, y así, obtiene dinero de inmediato.

CAPACIDAD.-

El contrato de cesión requiere capacidad de hecho y de derecho.

Cuando la cesión es onerosa (cesión-venta y cesión-permuta), se aplican las reglas de la compraventa (art. 1435) y se requiere capacidad para comprar y vender (arts. 1358 y sgts.).

Cuando la cesión es gratuita, se aplican las reglas de la donación (art. 1437) y se requiere capacidad para ser donante o donatario (arts. 1807 y sgts.).

El Código, a través de los arts. 1441 a 1443 enumera personas que no pueden ceder o ser cesionarios, pero ello es innecesario, porque en general repite las prohibiciones del art. 1361 sobre compraventa, el cual es aplicable a la cesión.

OBJETO.-

Cualquier crédito o derecho puede ser cedido aún cuando sea eventual, aleatorio, condicional, a plazo, con cargo, litigioso, etc.

Por ello, el **principio general** es que 'todo objeto incorporal, todo derecho y toda acción sobre una cosa que se encuentre en el comercio, pueden ser cedidos (conf. art. 1444), salvo las limitaciones impuestas por la ley o la voluntad de las partes.

No pueden cederse -conf. arts. 1445, 1449 y 1453- los siguientes derechos:

1) los derechos inherentes a la persona (art. 1445).- Ejs: derecho al nombre, al estado, capacidad, domicilio, etc; los derechos de familia, como ser: la patria potestad; los derechos derivados de la tutela o curatela; derecho a desconocer la filiación de un hijo; etc.).

2) los derechos de uso y habitación (art. 1149), porque son derechos 'intuitu personae'.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

3) las esperanzas de sucesión (art. 1149).

4) las jubilaciones y pensiones (art. 1449).

5) el derecho a alimentos futuros (art. 1453).

6) el derecho adquirido por 'pacto de preferencia' en la compraventa (art. 1453).

Aparte de estas prohibiciones del Código, también existen prohibiciones establecidas por leyes especiales; así sucede, por ejemplo, con la indemnización por accidente de trabajo (ley 24.557); con el inmueble bajo el régimen de 'bien de familia' (ley 14.394); con el subsidio por maternidad; etc.

FORMA.-

La cesión debe hacerse por escrito -instrumento público o privado- bajo pena de nulidad, cualquiera sea el valor del derecho cedido (conf. art. 1454).

En algunos casos se exige instrumento público. Ejs: cesión de derechos hereditarios, cesión sobre inmuebles, cesión de derechos litigiosos, cesión de derechos consignados en escritura pública, etc.

En algunos casos no se requiere la forma escrita, tal el caso de los 'títulos al portador' que se ceden simplemente por la 'tradición' de ellos (art. 1455), es decir, mediante la entrega de ellos al cecionario.

Cuando la cesión consta en un instrumento privado o en un título nominativo (es decir, a favor de una persona determinada), la cesión se puede hacer por 'endoso' (endoso: firma del cedente dejando constancia que el crédito se transmite; generalmente la firma se pone en la parte de atrás del documento, o sea en el dorso, de ahí su denominación 'endoso').

EFECTOS ENTRE LAS PARTES (cedente y cesionario).-

1) Se produce la transmisión del derecho cedido, del cedente al cesionario, con todos los accesorios (prendas, fianzas, etc) y privilegios que no sean meramente personales (conf. art. 1458). La transmisión se opera entre las partes desde el momento de celebración del contrato (art. 1457), sin necesidad de entregar el título ni de notificar a nadie, porque la cesión es consensual.

2) El cedente debe la garantía de evicción, debiendo responder de la existencia y legitimidad del crédito al tiempo de la cesión, a no ser que lo haya cedido como dudoso; pero *no responde de la solvencia del deudor* o de sus fiadores, a no ser que la insolvencia fuese anterior y pública".

Si el crédito no existiese o fuese ilegítimo deberá devolver el precio más los daños y perjuicios.

3) El cesionario debe el precio (si es cesión-venta) o la cosa o derecho prometido en cambio (si es cesión-permuta), conf. arts. 1435 y 1436.

4) El cedente y el cesionario pueden efectuar medidas conservatorias respecto del crédito o derecho cedido (conf. arts. 1472 y 1473). Ejs: pedir un embargo, pedir un inventario, reinscribir una hipoteca, etc.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

EFECTOS CON RELACIÓN A TERCEROS. **La notificación y su importancia.-**

Para que la cesión sea oponible a terceros (deudor cedido, otros cesionarios, acreedores del cedente, etc) y éstos deban admitirla, es necesario que haya notificación del traspaso al deudor o que éste lo haya aceptado.

Hecha la notificación (o aceptada la cesión por el deudor cedido) se produce *"el embargo del crédito a favor del cesionario"*, o sea, el crédito queda bloqueado, reservado, para el nuevo acreedor (cesionario). A partir de la notificación, el deudor cedido sólo puede pagar válidamente al cesionario (art. 1467).

La notificación se puede hacer en cualquier forma (instrumento público o privado) pues la ley nada dice, pero para oponerla a terceros es necesario que se haga por instrumento público (art. 1467).

El conocimiento indirecto que el deudor tenga de la cesión, no equivale a la notificación o aceptación de ella (conf. art. 1461).

Antes de la notificación (o aceptación), el deudor no tiene obligación de pagar a cesionario, por lo tanto, si pagó al cedente, pagó bien y queda liberado.

CONCURRENCIA DE CESIONARIOS Y EMBARGANTES. SOLUCIONES.

1) Si dos cesionarios reclaman el crédito, tiene preferencia el que primero notificó la cesión al deudor o ha obtenido su aceptación auténtica (art. 1470). Si las notificaciones se hicieron el mismo día -sin importar la hora- los cesionarios quedan en igual línea (art. 1466) y cobran a prorrata.
2) Si un acreedor del cedente embarga el crédito, antes de la notificación o aceptación, dicho embargo es válido e impide la cesión. Si el embargo es posterior, no se puede oponer al cesionario.
3) Si la cesión fue parcial, cedente y cesionario están en igualdad y cobran a prorrata, salvo que el cedente le haya acordado prioridad al cesionario (conf. art. 1475).

LA CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS

CONCEPTO.-

La 'cesión de derechos hereditarios' es el contrato por el cual un heredero transmite a otra persona -también heredera o no- todos o parte de los derechos que le corresponden en una sucesión.

Los aspectos más destacables son:

- La cesión de derechos hereditarios (también llamada 'venta de derechos sucesorios') no está regulada en el Código. En general, se le aplican las normas sobre cesión de créditos o derechos.

- Para ser válida, los derechos hereditarios deben provenir de una sucesión abierta. Si la sucesión no estuviese abierta, la cesión sería nula, porque estaríamos ante una 'cesión de herencia futura', prohibida por los arts. 1175 y 1149.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- Debe ser hecha en escritura pública (art. 1184, inc. 6).

- Generalmente, la cesión de derechos hereditarios se hace por un precio en dinero, pero también puede ser realizada a cambio de algo (de una cosa, de un servicio u otro bien) o gratuitamente.

- Sus caracteres, en general son los mismos que la cesión:

a) es Consensual: pues se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades entre el cedente y el cesionario.
b) es Formal: pues debe hacerse por escritura pública (art. 1184, inc. 6°).
c) es Bilateral y Onerosa (si se realiza por precio o por permuta); o Unilateral y Gratuita (si se realiza gratuitamente; se asimila a la donación).

- El cedente no pierde su calidad de heredero. Lo que se cede son exclusivamente los derechos hereditarios, pero no la calidad de heredero, pues ella es personal e intransferible. El cesionario es sólo un sucesor particular del cedente (no hay sucesión universal por contrato (ver nota al 3280).

- El cedente responde por evicción respecto de su calidad de heredero (garantiza que él tiene título de heredero), pero no garantiza que los bienes sean de propiedad del causante, ni tampoco el valor de los mismos (conf. art. 2160). Cuando los derechos son cedidos como 'litigiosos' o 'dudosos', el cedente no responde por evicción (conf. art. 2161).

Sumarios de Jurisprudencia

CESIÓN DE CRÉDITOS. NOTIFICACIÓN

- La cesión o transmisión de crédito y su notificación al deudor cedido no exige forma alguna en especial pudiendo ser hecho por correspondencia, e incluso verbalmente, o por medio del traslado de la demanda que el cesionario del crédito le promueve al deudor. La notificación no tiene otra finalidad que hacerle saber quién es su nuevo acreedor; cuando la ley alude a aceptación lo hace como sustituto de la notificación (art.1459 Cód.Civ.). (Cam. Apel. Civil y Comer. de Azul , Buenos Aires, Sala II - 03/04/2002, elDial - AA101E).

CESIÓN DE CRÉDITOS. EVICCIÓN.

- El cesionario ha sufrido evicción al tener que sufrir las consecuencias de pagos parciales que fueron recibidos por el cedente con anterioridad a la cesión del crédito sin que los descontara del capital. (C. 2ª Civ. y Com, La Plata, sala 3ª,13/03/1997).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CESIÓN DE DERECHOS

Concepto

La 'cesión de derechos' es un contrato por el cual una de las partes, titular de un derecho (cedente), lo transfiere a otra persona (cesionario), para que ésta lo ejerza a nombre propio.

Partes

el 'cedente' (el que realiza la cesión a favor de otro) y
el 'cesionario' (persona a cuyo favor se realiza la cesión)

el 'deudor cedido' no es parte en el contrato

Caracteres

1) Consensual: porque la cesión se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades entre el cedente y el cesionario. La entrega del título no es esencial para la formación del contrato
2) Formal: por escrito. bajo pena de nulidad (art. 1454)
3) Unilateral (si la cesión es gratuita. ej: donación); o
Bilateral (si la cesión es onerosa, ej: venta, permuta)

Clases

	Normas aplicables	Capacidad
a) la cesión-venta	las de la compraventa	para comprar y vender
b) la cesión-permuta		
c) la cesión-donación	las de donación	para ser donante o donatario

Objeto

'todo objeto incorporal, todo derecho y toda acción sobre una cosa que se encuentre en el comercio, pueden ser cedidos, salvo las limitaciones impuestas por la ley o la voluntad de las partes.

No pueden cederse

los derechos inherentes a la persona, derechos de uso y habitación, esperanzas de sucesión, jubilaciones y pensiones, alimentos futuros, 'pacto de preferencia' en la compraventa, indemnización por accidente de trabajo, subsidio por maternidad; etc.

Efectos entre las partes

1) Transmisión del derecho cedido, del cedente al cesionario, con todos los accesorios y privilegios que no sean meramente personales. La transmisión se opera entre las partes desde el momento de celebración del contrato, sin necesidad de entregar el título ni de notificar a nadie, porque la cesión es consensual. Para ser oponible a terceros requiere la notificación al deudor cedido.
2) Garantía de evicción: el cedente responde de la existencia y legitimidad del crédito al tiempo de la cesión, a no ser que lo haya cedido como dudoso: pero *no responde de la solvencia del deudor* o de sus fiadores, a no ser que la insolvencia fuese anterior y pública".
3) El cesionario debe el precio (cesión-venta) o la cosa o derecho en cambio (si es cesión-permuta).
4) El cedente y el cesionario pueden efectuar medidas conservatorias respecto del derecho cedido.

Efectos con relación a terceros

- Para que la cesión sea oponible a terceros (deudor cedido, otros cesionarios, acreedores del cedente)es necesario que haya notificación al deudor o que éste lo haya aceptado.
- Hecha la notificación: el deudor cedido sólo puede pagar validamente al cesionario.
- La notificación se puede hacer en cualquier forma (instrumento público o privado), pero para oponerla a terceros es necesario que se haga por instrumento público (art. 1467).

Concurrencia de cesionarios y embargantes.

1) Si dos cesionarios reclaman el crédito: tiene preferencia el que primero notificó al deudor o ha obtenido su aceptación. Si las notificaciones se hicieron el mismo día, los cesionarios quedan en igual línea y cobran a prorrata.
2) Si un acreedor del cedente embarga el crédito: antes de la notificación o aceptación, dicho embargo es válido e impide la cesión. Si el embargo es posterior, no se puede oponer al cesionario.
3) Si la cesión fue parcial: cedente y cesionario están en igualdad y cobran a prorrata, salvo que el cedente le haya acordado prioridad al cesionario.

CAPÍTULO XVII
LA LOCACIÓN

CONCEPTO.-

El Código Civil, en el art. 1493 define de modo conjunto las tres especies de locación:

> Art. 1493. Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder *el uso o goce* de una cosa, o a *ejecutar una obra*, o *prestar un servicio*; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero...".

CLASES.-

De esta definición surgen las tres clases de locación:

- Locación de cosas: en ella una de las partes se obliga a conceder el uso y goce de una cosa.
- Locación de obra: en ella una de las partes se obliga a ejecutar una obra.
- Locación de servicios: en ella una de las partes se obliga a prestar un servicio.

Las partes -en cualquiera de las tres locaciones- son el locatario y el locador. El Código -en el art. 1493, seg. párrafo- aclara que:

Locatario ('arrendatario' o 'inquilino'): es el que paga el precio.

Locador (o 'arrendador'): es el que recibe el precio, por conceder el uso y goce de una cosa, o de ejecutar una obra o de prestar un servicio.

El precio: se llama también 'arrendamiento' o 'alquiler'.

LOCACIÓN DE COSAS

CONCEPTO.-

Hay locación de cosas, cuando una de las partes (locador) se obliga a conceder el uso y goce de una cosa por un cierto tiempo, y la otra parte (locatario) se obliga a pagar un precio determinado en dinero.

CARACTERES.- (Regla: bi-con-con-one-nofor-tracto)

a) Bilateral.
b) Consensual (se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, no dependiendo de formalidades ni de la entrega de la cosa).
c) Conmutativo.
d) Oneroso

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

e) No formal (porque no está sujeto a formalidades y puede concluirse verbalmente o por escrito)

f) de tracto sucesivo (o 'ejecución continuada'), porque el contrato se ejecuta en forma continuada. Ej: el locatario periódicamente -cada mes- cumple con su obligación de pagar el alquiler.

NATURALEZA DEL DERECHO DEL LOCATARIO. ¿Es un derecho personal o real?.-

a) Teoría clásica: es un derecho personal.- Basada en el derecho romano sostiene que el derecho del locatario es un derecho personal o creditorio, pues el locatario sería acreedor de una obligación de dar (que se le entregue la cosa) y de una obligación de hacer (que se le procure el uso y goce de la cosa). En definitiva, el locatario no goza de la cosa directamente, sino que lo hace a través del locador, que es quien se la procura. El art. 1515 estaría dando la razón a esta posición al establecer que 'el locador está obligado a mantener al locatario en el goce pacífico de la cosa por todo el tiempo de la locación'. Otros artículos a favor serían, por ejemplo, el 3270 y 3275. Vélez siguió esta posición (ver nota al art. 1498).

b) Teoría del derecho real.- Fue sostenida por Troplong basándose en el art. 1743 del Código Napoleón, el cual es equivalente al art. 1498 del Cód. Civil nuestro: "Enajenada la finca arrendada..... la locación subsiste durante el tiempo convenido".

Esta situación, de que a pesar de enajenarse la cosa, la locación subsista y se pueda oponer a los nuevos adquirentes, es una característica de los derechos reales, y fue por ello, que Troplong sostuvo que el derecho del inquilino debía ser considerado un derecho real (ver nota al art. 1498 donde Vélez contesta los argumentos de Troplong). A favor de esta posición, también se puede citar el art. 1496 ('los derechos y obligaciones del contrato de locación pasan a los herederos') o el art. 2469 (el locatario tiene acciones posesorias contra cualquier terceros que perturbe su posesión).

c) Teoría intermedias.- Para algunos, el derecho del inquilino es de esos que rompen la división clásica entre derechos reales (oponibles a todos) y derechos personales (sólo oponibles al deudor) y entra en una categoría intermedia, ya que no solo se puede oponer al deudor, sino también a un grupo determinado de personas.

OBJETO.-

¿Qué cosas pueden ser dadas en locación?.

Principio general: pueden alquilarse los inmuebles y las cosas muebles no fungibles (art. 1499).

Las cosas fungibles -al igual que las consumibles- no pueden alquilarse, porque el locatario al usar y gozar de ellas, estaría disponiendo de las mismas. No habría locación, sino un préstamo de consumo (un mutuo).

¿Y las cosas indeterminadas pueden alquilarse? Sí, lo dice el art. 1500.

¿Y las cosas futuras? Sí, las cosas futuras pueden ser dadas en locación, pero el acto está sujeto a la condición de que la cosa llegue a existir (arts. 1168 y 1173); si no llega a existir, el contrato es nulo por falta de objeto.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

¿Y las 'cosas fuera del comercio'? Sí. Las cosas que están fuera del comercio -si bien no pueden ser enajenadas- pueden ser dadas en locación, salvo que estuvieran fuera del comercio por nocivas al bien público, u ofensivas a la moral y buenas costumbres (art. 1501). Ej: por ello, está prohibido alquilar sepulcros y sepulturas.

¿Y los bienes públicos del Estado? Los contratos sobre dichos bienes (plazas, playas, caminos, etc) se rigen por el Derecho Administrativo, y sólo en subsidio se les aplican las normas del Código Civil. No obstante, tengamos presente, que la locación de ellos no puede ser total, sino que debe limitarse a un sector de la cosa, de modo tal que no se impida el destino público que debe tener. (Ej: una plaza no puede arrendarse en su totalidad, pero es aceptable que se conceda un espacio para poner un kiosco de bebidas, una calesita, etc).

¿Y las 'cosas ajenas? Sí. La locación es válida y en general no ofrece problemas si el locador tiene derecho a alquilar (usufructuario) o tiene autorización para celebrar un contrato de locación con terceros (tal el caso de un representante del dueño de la cosa).

Los problemas surgen cuando el que alquiló la cosa no tenía derecho a alquilar (ej: tenía la cosa en depósito o en comodato y la alquiló). Acá hay que distinguir qué efectos tiene el contrato entre los que celebraron la locación y qué efectos tiene para el verdadero dueño:

- para el dueño de la cosa: el contrato le es inoponible y no produce efectos sobre él, ya que él es totalmente ajeno al mismo. Podrá exigir que de inmediato se le entregue la cosa.
  Sólo deberá respetar el contrato, si él lo hubiese ratificado o si la locación hubiere sido hecha por un heredero aparente (conf. art. 3430).
- entre las partes: el contrato es válido y debe ser cumplido, pero está expuesto a un pedido de nulidad, sea del locador (puede pedir la nulidad antes de entregar la cosa) o del locatario (puede pedirla en cualquier momento, salvo que fuese de mala fe, porque sabía que la cosa era ajena).

  ¿Y si la cosa está en condominio? Dice el art. 1512: "El copropietario de una cosa indivisa, no puede arrendarla, ni aún en la parte que le pertenece, sin consentimiento de los demás partícipes". Por lo tanto, el contrato será anulable, sea a pedido de los condóminos o del locatario.

DESTINO DE LA COSA LOCADA.-

La cosa locada debe tener un uso honesto y conforme a la moral y buenas costumbres, de lo contrario el acto es nulo (conf. arts. 1503 y 953).

El locatario debe usar y gozar de la cosa conforme al destino indicado en el contrato (ej: para vivienda), no pudiendo darle otro uso o destino. Si el destino no está indicado en el contrato, el locatario debe usar la cosa conforme a su naturaleza o a la costumbre del lugar. El locador tiene derecho a impedir que el locatario de a la cosa un uso distinto (conf. arts. 1503, 1504).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Será nula la cláusula por la que se pretenda excluir de la habitación de la casa, pieza o departamento arrendado o subarrendado, a los menores que se hallen bajo la patria potestad o guarda del locatario o sublocatario. (conf. art. 1504).

EL PRECIO.-

El precio se rige por lo dispuesto sobre compraventa (art. 1494). No obstante, vamos a hacer unas precisiones.

El precio, debe estar determinado en el contrato o ser determinable de acuerdo con las cláusulas de éste. Si no estuviese fijado, corresponde determinarlo judicialmente atendiendo a los usos, la costumbre y lo que digan los peritos (conf. Ley 23.091).

Debe ser en dinero (conf. art. 1493). ¿Y si el precio es mixto (una parte en dinero y otra en cosas o servicios? Para algunos es un contrato innominado; para otros, es locación si la cosa o servicios 'son determinables en dinero'; y otros, sostienen que hay locación si el precio en dinero aparece como el factor determinante del contrato.

¿Se puede pactar el precio en dólares? La Ley de Locaciones Urbanas (23.091, art. 1) dice que los alquileres deben fijarse en moneda de curso legal, de lo contrario la cláusula será nula y el precio debe ser fijado judicialmente.

Sin embargo, es posible realizar contratos en moneda extranjera (ej: en dólares) porque la **Ley de Convertibilidad del austral** (ley 23.928) modificó los arts. 617 y 619 del Código, los cuales establecen:

> Art. 617 (conf. ley 23.928) "Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se hubiere estipulado dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar sumas de dinero".
>
> Art. 619 (conf. ley 23.928). "Si la obligación del deudor fuese de entregar una suma de determinada especie o calidad de moneda, cumple la obligación dando la especie designada, el día de su vencimiento".

Se debe tener en cuenta que la **ley de Emergencia Publica y de Reforma del régimen cambiario** (Ley 25561) dispuso que: Las obligaciones de dar sumas de dinero existentes al 6 de enero de 2002, expresadas en DOLARES ESTADOUNIDENSES u otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera sea su origen o naturaleza, haya o no mora del deudor, se convertirán a razón de UN DOLAR ESTADOUNIDENSE (U$S 1) = UN PESO ($ 1), o su equivalente en otra moneda extranjera, resultando aplicable la normativa vigente en cuanto al Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) o el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), o el que en el futuro los reemplace, según sea el caso.

Si por aplicación de los coeficientes correspondientes, el valor resultante de la cosa, bien o prestación, fuere superior o inferior al del momento de pago, cualquiera de las partes podrá solicitar un reajuste equitativo del precio. En el caso de obligaciones de tracto sucesivo o de cumplimiento diferido este reajuste podrá ser solicitado anualmente, excepto que la duración del contrato fuere menor o cuando la diferencia de los valores resultare notoriamente desproporcionada. De no mediar acuerdo a este respecto, la justicia decidirá sobre el particular. Este procedimiento no podrá ser requerido por la parte que se hallare en mora y ésta le resultare imputable. Los jueces llamados a entender en los conflictos que pudieran suscitarse por tales motivos, deberán arbitrar medidas tendientes a preservar la continuidad de la relación contractual de modo equitativo para las partes.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

De no mediar acuerdo entre las partes, las mismas quedan facultadas para seguir los procedimientos de mediación vigentes en las respectivas jurisdicciones y ocurrir ante los tribunales competentes para dirimir sus diferencias.

En este caso, la parte deudora no podrá suspender los pagos a cuenta ni la acreedora negarse a recibirlos. El Poder Ejecutivo nacional queda facultado a dictar disposiciones aclaratorias y reglamentarias sobre situaciones específicas, sustentadas en la doctrina del artículo 1198 del Código Civil y el principio del esfuerzo compartido.

La presente norma no modifica las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales(conf. Ley 25561, art. 11, según Ley 25.820).

CAPACIDAD.-

Al igual que en la compraventa, los **incapaces de hecho** (personas por nacer, menores, dementes, sordomudos, etc) no pueden celebrar por sí mismos el contrato de locación y necesitarán valerse de su representante legal. Pero, hay casos particulares, que se deben aclarar:

- **Los menores emancipados:** pueden alquilar sus bienes, ya que por el art. 135, ellos tienen la administración de sus bienes, los hayan adquirido a título gratuito u oneroso.

- **Los inhabilitados del art. 152 bis** (drogadictos, pródigos, etc): pueden dar o tomar en alquiler, porque ellos si bien no pueden celebrar actos de disposición, pueden celebrar actos de administración (salvo que en la sentencia el juez se lo hubiese prohibido expresamente).

- **Los administradores de bienes ajenos:** el art. 1511 dice que ellos pueden arrendar, con las limitaciones establecidas por la ley. Algunas de esas limitaciones son:

  - *los padres*: pueden dar en locación los bienes de los hijos bajo su patria potestad, pero con la condición de que la locación terminará cuando concluya la patria potestad (art. 300).

  -*los tutores y curadores*: pueden alquilar los bienes de sus representados, pero por un plazo que no pase los 5 años (por más plazo necesitan autorización del juez) y además, la locación debe terminar cuando termine la tutela o curatela.

  - *los administradores y mandatarios*: con un 'poder general' pueden dar en locación los bienes a su cargo hasta por 6 años. Para dar en locación por más tiempo, requieren un 'poder especial' (ver arts. 1880 y 1881, inc. 10).

Respecto a los **incapaces de derecho**, el art. 1513 dispone que 'los que están privados de ser adjudicatarios (compradores) de ciertos bienes no pueden ser locatarios de ellos ni con autorización judicial...'. Por lo tanto, se aplican las prohibiciones para la compraventa del art. 1361, y en general, quienes no pueden comprar o vender ciertos bienes tampoco pueden darlos o tomarlos en locación.

Caso del condominio.- Si la cosa está en condominio, uno de los condóminos no puede alquilarla, ni aún en la parte que le pertenece. Para que la locación sea válida, debe existir conformidad de todos los condóminos (arts. 1512 y 2682).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

PLAZO DE LA LOCACIÓN.-

La ley establece plazos máximos y mínimos para la locación.

Plazo máximo: es de 10 años. Si las partes celebran un contrato de locación por un tiempo mayor, el contrato igual queda concluído a los 10 años (art. 1505).

Esto es de orden público y las partes no pueden dejarlo de lado. La limitación del plazo se debe, por un lado, a que si la locación tuviese un plazo mayor ello significaría un desmembramiento de la propiedad, y por otro, que una locación sin límite de tiempo sería una enfiteusis, derecho real prohibido en nuestro Código (art. 2614 y nota al art. 2503).

Plazos mínimos (2 y 3 años).- Originalmente el Código no establecía plazos mínimos para la locación. Los plazos mínimos fueron establecidos por la ley 11.156 y por la ley 23.091 que actualmente rige, y son los siguientes:

a) Para locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles: 2 años es el plazo mínimo (art. 2. Ley 23.091).

b) Para los demás destinos (comercio o industria): 3 años es el plazo mínimo (art. 2. Ley 23.091).

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados (art. 2 de la ley). Ej: Ud. es dueño de un departamento y lo alquila para vivienda por 1 año, su inquilino tiene derecho a considerarlo realizado por 2 años porque ese es el plazo mínimo que fija la ley.

Quedan excluidas de este mínimo (o sea; pueden ser hechas por un plazo menor) conf. al art. 2 de la ley, por ejemplo, las siguientes locaciones:

- para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, o para su personal;

- de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino, y por un máximo de 6 meses (si supera los 6 meses se presume que no es con fines de turismo).

- de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículo u otros objetos;

- de puestos en mercados y ferias;

- aquellas en las que el inquilino sea el Estado nacional o provincial, el municipio o un ente autárquico.

Plazos presuntos.- Cuando en el contrato de locación urbana no se fijó plazo, se aplican las siguientes reglas:

- Por el art. 1507, si se trata de una vivienda amueblada, y el precio se fijó por meses, semanas o días, el contrato se juzgará hecho 'por el tiempo fijado al precio'. (Ej: si se fijó 70$ por semana, el contrato se considera hecho por una semana). Pero debe tenerse presente, que si el tiempo resultante supera los 6 meses, conf. al art. 2 de la Ley 23.091, es aplicable el mínimo legal de 2 años.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- Por el art. 1508, si el contrato tiene un objeto expresado (ej: se alquila un local para realizar un congreso) se juzgará hecho por el tiempo necesario para llenar el objeto del contrato (ej: el alquiler será por el tiempo que dure el congreso).

Cese del plazo mínimo.- El beneficio de los plazos mínimos legales -establecidos a favor del inquilino- cesarán por las siguientes causas (art. 1507):

1) Falta de pago de 2 períodos consecutivos de alquiler.

2) Uso deshonesto de la casa arrendada o contrario a las buenas costumbres; uso distinto del que por su naturaleza está destinada a prestar, o goce abusivo que cause perjuicios al locador o a los demás sublocadores, declarados por sentencia judicial.

3) Subarriendo de la cosa arrendada cuando hubiere sido prohibido por el locador.

4) Ejecución de obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad o mejora de la misma que importe por lo menos un 10% del valor asignado al inmueble para el pago de la contribución directa. (Se trata de obras que va a realizar el locador. Sobre esta causal, el art. 1507 aclara que: "Si producido el desalojo, la reedificación o mejora no se efectuase, el propietario deberá al inquilino desalojado una indemnización equivalente al valor de los alquileres por el tiempo de ocupación de que ha sido privado").

OBLIGACIONES DEL LOCADOR

La ley pone a cargo del locador una serie de obligaciones, pero ellas rigen siempre y cuando las partes no hayan convenido otra cosa. Las obligaciones que la ley pone a cargo del locador son:

1) ENTREGAR LA COSA: con todos sus accesorios (ej: llaves del inmueble, artefactos de cocina, etc) y además, en buen estado de conservación de modo que pueda servir al uso para el cual fue alquilada, salvo que se haya convenido que la cosa se entregaría 'en el estado en que se halle'. Este convenio se presume cuando se arriendan edificios arruinados o cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones de ella (art. 1514).

Si el locador no entrega la cosa, el locatario tiene derecho: 1) a pedir que se cumpla el contrato y se le entregue de inmediato la cosa; o 2) a pedir la resolución del contrato. En ambos casos, puede pedir daños y perjuicios.

2) CONSERVAR LA COSA EN BUEN ESTADO (arts. 1515 a 1518).- Después de entregada la cosa, y mientras dure la locación, el locador debe conservarla -mantenerla- en buen estado, y a tal efecto hacerle todas las reparaciones que exigiere el deterioro de la cosa, sea que provengan de: *caso fortuito o fuerza mayor* (ej: tempestad, guerras, etc); *de la calidad propia, vicios o defectos de la cosa* (ej: humedad); *del uso o goce estipulado* (ej: deterioro de la pintura); *o culpa del locador, sus agentes o dependientes.*

Dentro del 'caso fortuito', se considera comprendido el deterioro de la cosa causado por hechos de terceros, aunque sean por motivos de enemistad u odio al locatario.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Si el locador no cumple con sus obligaciones (no hace las reparaciones o tarda en hacerlas) **¿qué puede hacer el locatario?:**

a) Retener la parte del alquiler equivalente al costo de las reparaciones (art. 1518), y si se trata de *reparaciones urgentes* (ej: caño de agua roto que inunda un sótano), el locatario puede ejecutarlas por cuenta del locador. Y si *no son urgentes*, deberá intimar al locador a que repare y eventualmente demandarlo para que un juez ordene realizarlas o autorice al inquilino a ejecutarlas por cuenta del locador (arts. 505 y 630).
b) Ante el incumplimiento del locador, también es posible pedir la resolución del contrato (art. 1204).

Obviamente, el locador debe indemnizar al locatario los daños y perjuicios que le causa el incumplimiento, salvo que éste se deba a caso fortuito o fuerza mayor.

¿Qué sucede si la cosa sufre daños por caso fortuito?. Si durante el contrato, a raíz de un caso fortuito, la cosa es destruida totalmente: el contrato queda rescindido. Si la destrucción es parcial: el inquilino puede pedir que se le reduzca proporcionalmente el alquiler, o la rescisión del contrato. Si no hay destrucción, pero la cosa quedó deteriorada: el contrato subsiste, no hay rescisión, pero el locador deberá realizar las reparaciones correspondientes (art. 1521).

Si no se produce la destrucción de la cosa, pero el inquilino se ve impedido de usarla, el art. 1522, establece que se puede pedir la rescisión del contrato o la cesación del pago del alquiler durante el tiempo que no pudo usar la cosa.

El inquilino no podrá reclamar daños y perjuicios al locador, porque la imposibilidad de usar la cosa se debe a caso fortuito. (Si el impedimento a usar la cosa no se debe a caso fortuito, se aplica el art. 1525).

3) MANTENER AL LOCATARIO EN EL USO Y GOCE PACÍFICO DE LA COSA (arts. 1515, 1513 y conc.).- Como consecuencia de esta obligación, el locador debe abstenerse de cualquier acto que impida o perturbe el uso y goce de la cosa por el inquilino (conf. 1515).

Es por ello que, si bien el inquilino no puede oponerse a que el locador haga las reparaciones necesarias, sí puede oponerse a que haga obras que no son reparaciones, por ej: ampliaciones, modificaciones, etc (art. 1524).

El locador debe responder por evicción, si el inquilino sufriese turbaciones de derecho (ej: terceros que pretenden servidumbres o derechos de uso y goce sobre la cosa alquilada). A tal efecto, debe asumir la defensa en juicio y hacerse responsable si el inquilino se viese privado de la cosa. Si la privación es total: el contrato queda resuelto y el locador debe indemnizar. Si es parcial: el inquilino puede elegir entre pedir la rescisión o una disminución del alquiler (arts. 1531 y 1532).

El inquilino debe avisar al locador -en el más breve tiempo posible- las turbaciones de derecho que sufra; de lo contrario, pierde toda garantía y debe responder por daños y perjuicios (art. 1530).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Téngase presente, que el locador no garantiza contra turbaciones de hecho de terceros. Si el inquilino es molestado por vías de hecho de terceros, no debe accionar contra el locador, sino contra los terceros autores de las mismas (art. 1528).

El locador también debe responder por vicios redhibitorios, es decir, por vicios o defectos de la cosa, anteriores o posteriores al contrato (art. 1525). Debe tratarse de defectos 'graves' que 'impidan el uso de la cosa' (ej: falta total de agua; gran humedad en pisos, paredes y techos; gran oscuridad falta de ventilación por edificaciones vecinas, etc).

Habiendo vicios redhibitorios, el inquilino podrá pedir la disminución del alquiler o la rescisión del contrato, salvo que al celebrase el contrato tuviera conocimiento de los vicios o defectos (art. 1525).

4) PAGAR LAS MEJORAS QUE HUBIESE HECHO EL LOCATARIO (arts. 1533 y sgts).: En principio, el locatario puede realizar mejoras, sea por utilidad, por comodidad, por necesidad, etc.

Lo que no puede hacer son mejoras 'que alteren la forma de la cosa', que impliquen una transformación fundamental de la misma, o que afecten la solidez del edificio. En estos casos, sólo podrá hacer mejoras si está autorizado por escrito (en el contrato o posteriormente) por el locador (ver arts. 1533, 1534 y 1537).

De las mejoras que haya hecho el locatario, algunas las tendrá que pagar él, y otras, las pagará el locador, es decir, le reembolsará lo gastado.

¿Qué mejoras paga el locador?. Conf. al art. 1539, el locador sólo paga las mejoras y gastos hechos por el locatario:

1) Si autorizó a realizarlas -en el contrato o posteriormente- y además, se comprometió a pagarlas (conf. incs. 1 y 2)

2) Si fuesen reparaciones o gastos 'de urgencia' (conf. inc. 3). Por gastos 'de urgencia' debe entenderse aquellos que no admiten demora y que para el inquilino es imposible avisarle al locador para que los haga o lo autorizara a hacerlos (art. 1544).

3) Si fuesen mejoras necesarias o útiles, y el contrato se resolviese sin culpa del inquilino, aunque el locador no hubiese dado autorización ni se hubiese obligado a pagarlas (conf. inc. 4).

4) Si fuesen mejoras voluntarias, y el contrato se resuelve por culpa del locador. (conf. inc. 5). En principio, estas mejoras no deben ser pagadas por el locador, pero la ley las pone a su cargo porque el contrato concluye antes de tiempo por su culpa. (ej: por caso fortuito o por culpa del locador).

5) Si la locación fuese por tiempo indeterminado, y habiendo autorizado a realizar mejoras, le exigió al locatario la restitución de la cosa antes de que éste haya podido gozar o disfrutar de ellas (conf. inc. 6).

En los casos en que la locación continua, el inquilino puede compensar lo que gastó en mejoras con el pago de los alquileres, sin perjuicio de pedir el pago inmediato (art. 1546).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Además, en todos los casos, tiene derecho de retención sobre la cosa alquilada hasta que se le pague el valor de las mejoras (art. 1547).

5) PAGAR LAS CARGAS Y CONTRIBUCIONES SOBRE LA COSA (ART. 1553).- Así, por ejemplo, el locador debe pagar el impuesto territorial, el impuesto municipal, las expensas, etc., pero nada impide que se convenga que estos pagos deban ser hechos por el inquilino.

OBLIGACIONES DEL LOCATARIO (inquilino)

Las principales obligaciones del locatario están previstas en los arts. 1554 a 1582 y son las siguientes:

1) PAGAR EL PRECIO DEL ALQUILER.- Es la obligación más importante a cargo del inquilino. El precio del alquiler se debe pagar en las fechas o plazos indicados en el contrato, pero si no hay nada convenido se aplicarán los usos del lugar (art. 1556).

En protección del interés del locador, la ley le otorga una serie de garantías:

a) Si el inquilino **deja de pagar dos períodos consecutivos** de alquiler, el locador puede pedir la resolución del contrato y el desalojo del inquilino, más la indemnización correspondiente (art. 1579).

b) puede **retener todos los frutos y objetos** que se hallen en la cosa arrendada y que pertenezcan al locatario. Esta pertenencia se presume, salvo prueba en contrario (art. 1558) y tiene un **privilegio especial** sobre el precio de esos frutos y objetos (art. 3883).

c) además, tratándose de inmuebles, la ley le concede **la acción ejecutiva** para que pueda cobrar rápidamente los alquileres adeudados (art. 1578).

2) USAR Y GOZAR DE LA COSA CONFORME A DERECHO.- El locatario tiene derecho a usar y gozar de la cosa arrendada pero dentro de ciertos límites.

Debe darle a la cosa un uso honesto y conforme a la moral y buenas costumbres (art. 1503).; debe usar la cosa conforme al destino indicado en el contrato. El locador tiene derecho a impedir que el locatario de a la cosa un uso distinto (conf. arts. 1503, 1504, 1554 y 1555). Y aún cuando le de el uso convenido, no debe abusar.

En general, se habla de 'uso abusivo', cuando el inquilino usa la cosa más allá de lo permitido, sea porque le da un uso deshonesto, un destino diferente al convenido, etc. Constituyen **'uso abusivo'**, por ejemplo: alquilar un inmueble y poner un garito o un prostíbulo; alquilar para vivienda e instalar una fábrica; los escándalos y desórdenes en el inmueble; los ruidos insoportables, etc.

Si hay uso abusivo que causa perjuicio al locador, éste puede reclamar, según las circunstancias: que cese el uso abusivo o la rescisión del contrato. En ambos casos, más daños y perjuicios (conf. 1559).

3) MANTENER LA COSA EN BUEN ESTADO.- Esto implica que el locatario debe:

a) reparar todo daño ocasionado a la cosa por su culpa o la de sus familiares, empleados, huéspedes o subarrendatarios (art. 1561);

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

b) efectuar las mejoras que estén a su cargo, sea que se trate de deterioros menores (art. 1573) o de mejoras convenidas en el contrato.

c) abstenerse de realizar obras nocivas, o que alteren la forma de la cosa, o que muden su destino, o prohibidas en el contrato (arts. 1562, 1563 y 1566).

d) abstenerse de hacer 'abandono' de la cosa alquilada (art. 1562). El abandono consiste en dejar -por un tiempo muy prolongado- la cosa sola, sin nadie que la cuide, vigile o repare.

El locador, según el caso y circunstancias, podrá pedir que se hagan las reparaciones o mejoras, que se detengan o destruyan las obras indebidas, o la resolución del contrato.

El inquilino, en general, no responde por el incumplimiento de sus obligaciones, ni por los deterioros, pérdida o destrucción de la cosa, cuando ello se deba a: caso fortuito o fuerza mayor que sea notorio (art. 1568 y 1571), o a la calidad, vicio o defecto de la cosa, o cuando la cosa fue destinada a extinguirse progresivamente (art. 1569).

El incendio es considerado caso fortuito por el art. 1572, por lo tanto, el inquilino no responde, salvo que el locador pruebe que se debió a la culpa del locatario, sus familiares, empleados, etc.

4) RESTITUIR LA COSA AL FINALIZAR LA LOCACIÓN.- Al concluir el contrato, el locatario debe restituir la cosa al locador 'en el estado que la recibió' (art. 1556 y 1565), salvo los deterioros ocasionados por el tiempo o por causas inevitables' (art. 1615). Si al contratar no se describió el estado de la cosa, se presume -salvo prueba en contrario- que la recibió en buen estado (art. 1616).

Si el locatario no restituye la cosa al fin de la locación, el locador podrá exigirle la restitución más las pérdidas e intereses de la demora (art. 1609).

Para el caso de que el locatario no devolviese la cosa y el locador tampoco la reclamase, adelantamos que nuestra legislación no admite la 'tácita reconducción' (art. 1622).

5) AVISAR AL LOCADOR DE TODA TURBACIÓN DE HECHO O DE DERECHO.- Dado que el locador responde por evicción, si el inquilino sufriese turbaciones de derecho debe comunicarlas al locador en el más breve tiempo posible; de lo contrario, pierde toda garantía y debe responder por daños y perjuicios (art. 1530).

CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN.

El contrato de locación puede concluir:

1) por vencimiento del plazo fijado en el contrato, o en su caso, del plazo mínimo legal (arts. 1604 incs. 1 y 2, 1507, art. 2 de la Ley 23.091).

En nuestro derecho no existe la 'tácita reconducción'. Por ello, si terminado el contrato el locatario continúa en el uso de la cosa, pagando alquileres y sin que el locador le reclame la restitución, no se juzgará que hay tácita reconducción (renovación automática del contrato, por igual plazo), sino la continuación de la locación concluida, bajo los mismos términos y condiciones, hasta que cualquiera de las partes decida ponerle fin (conf. art. 1622).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

2) por pérdida de la cosa o por imposibilidad de cumplir el destino para el cual se arrendó (art. 1604, incs. 3 y 4).

3) por vicios redhibitorios de la cosa o por caso fortuito que impide comenzar o continuar el contrato (art. 1064, incs. 5 y 6).

4) por todos los casos de culpa del locador o locatario que autoricen a uno u otro a rescindir el contrato (art. 1064, inc. 7), por ejemplo: falta de pago, uso abusivo, violación de la prohibición de ceder o subarrendar, etc.

Otras causas no enumeradas en el art. 1064: por acuerdo de partes; por confusión de locador-locatario; por término del usufructo; por querer el locador ejecutar obras tendientes a aumentar la capacidad del inmueble; por cumplirse la condición resolutoria, etc.

La Ley de locaciones urbanas (23.091) contempla la posibilidad de que transcurridos los primeros 6 meses de la locación, el inquilino pueda resolver el contrato, notificando al locador con una anticipación mínima de 60 días (art. 8 de la ley).

La locación no concluye: ni por muerte de las partes; ni por enajenación de la cosa arrendada; ni por necesitar el locador la cosa para él o su familia; ni por imposibilidad del locatario de seguir usando la cosa.

El concurso o quiebra del inquilino, si el destino del inmueble es vivienda, no afecta al contrato de locación; si el destino es comercio, el locador o el síndico puede pedir la resolución; si el destino es mixto, el juez decide que hacer (art. 157, Ley de Concursos 24.522).

LEY DE LOCACIONES URBANAS

LEY 23.091 (B.O. 16/10/84)

(sólo la parte pertinente)

Capítulo 1: Disposiciones generales

1. Instrumentación. Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.

En todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda de curso legal al momento de concertarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial.

2. Plazos. Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a viviendas, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

a) Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales;

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para este destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;
c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garages y espacios que formen parte de un inmueble destinado a vivienda y otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;
d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias;
e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos.

3. Ajustes. Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

4. Fianzas o Depósitos en Garantía. Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, deberán serlo en moneda de curso legal. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato al finalizar la locación.

5. Intimación de pago. Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

Capítulo 2: De las locaciones destinadas a vivienda

6. Períodos de pago. El precio del arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

7. Pagos anticipados. Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario:

a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores de un mes;
b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;
c) El pago del valor llave o equivalentes.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

8. Resolución anticipada. El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

9. Continuadores del locatario. En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

.....

Capítulo 4: Disposiciones complementarias

.....

27. Locación encubierta. Dispónese que los inmuebles que carezcan de autorización, permiso, habilitación, licencia o sus equivalentes, otorgado por la autoridad administrativa competente, para la explotación de hotel, residencial, pensión familiar u otro tipo de establecimiento asimilable no gozarán de aptitud comercial para dicha explotación considerándose las relaciones existentes o futuras con sus ocupantes, locación, debiendo regirse en lo sucesivo por las normas en vigencia en esta última materia.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Estarán caracterizadas de igual forma las relaciones existentes o futuras en aquellos establecimientos comerciales oportunamente habilitados a partir de quedar firme el acto administrativo o la sentencia judicial correspondiente que determine el retiro de dicha autorización comercial.

CESIÓN DE DERECHOS Y SUBLOCACIÓN

Si un inquilino quiere transmitir la cosa alquilada a otra persona, tiene dos medios: la 'cesión del contrato de locación' o a la 'sublocación'. En los dos casos, el inquilino pasa su derecho a usar y gozar de la cosa a un tercero, el cual que ocupará su lugar. La similitud es grande, a grado tal que el común de la gente -e incluso abogados- piensan que es lo mismo, pero desde el punto de vista jurídico no son iguales y existen diferencias:

- **En la 'cesión de la locación':** el inquilino (cedente) cede los derechos de su contrato a un tercero (cesionario). La relación entre ellos se rige por la cesión de derechos, y por lo tanto: hay que notificar al locador, la cosa se recibe en el estado en que se encuentra, el contrato de locación no puede ser modificado, y la cesión puede onerosa o gratuita.

- **En la 'sublocación':** hay un nuevo contrato de locación entre el inquilino original (sublocador) y el tercero (subinquilino). La relación entre ellos se regirá por las normas sobre locación, y por lo tanto: no será necesario notificar al locador, se podrá exigir que la cosa se entregue en buen estado, en el contrato de sublocación -si bien hay que respetar el destino de la cosa, ej: para vivienda- se pueden pactar términos y condiciones diferentes al de la locación original (Ej: el inquilino puede subalquilar todo o sólo una habitación, por un precio igual, menor o mayor al de la locación original, etc; por un plazo igual o menor al suyo (mayor no se puede), y además, la sublocación siempre es onerosa.

Derecho a ceder, sublocar o prestar. Prohibición.-

El principio general es que: 'el locatario puede subalquilar en todo o en parte, o prestar o ceder a otro la cosa arrendada, salvo que le fuese prohibido por el contrato o por la ley; y este derecho pasa a sus herederos, sucesores o representantes' (art. 1583).

En la actualidad, casi todos los contratos de locación llevan la cláusula de que 'el locatario no podrá ceder el contrato ni sublocar'. Si en el contrato se prohibe subalquilar ello significa que también está prohibido ceder, y lo mismo a la inversa (conf. art. 1597).

Si el inquilino viola esta prohibición, el locador -conf. art. 1602- puede pedir:
a) el desalojo del tercero (sea cecionario o sublocador), más daños y perjuicios;
b) la rescisión del contrato, más daños y perjuicios.

Cuando el contrato diga que el locatario no puede ceder o subalquilar "sin consentimiento del locador" (art. 1598), ello en realidad significa que se puede ceder o

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

subalquilar pero que queda a criterio del locador aceptar o no al nuevo inquilino. Pero el locador no puede abusar de este derecho, no puede negarse injustificadamente a aceptar al nuevo inquilino, pues el art. 1598 continúa diciendo que dicha cláusula "no impedirá al locatario ceder o subarrendar, si el cesionario o sublocatario propuesto ofreciese todas las condiciones de solvencia y buen crédito". En caso de negativa injustificada será el juez quien deba decidir si el inquilino propuesto reúne o no los requisitos de solvencia y buen crédito.

Fin de la cesión o la sublocación.- Tanto la cesión como la sublocación deben terminar cuando venza la locación original, no pueden ir más allá en el tiempo, ya que por el art. 3270, el inquilino -sea cedente o sublocador- no puede transmitir un derecho mejor que el tenía. Desde luego que, ambos contratos pueden concluir además por alguna de las causas propias que les ponen fin (ej: acuerdo de partes, nulidad, etc).

Sumarios de Jurisprudencia

- El plazo mínimo legal para la locación de inmuebles se aplica una sola vez dentro de cada relación locativa y se remonta al comienzo de ella, sin que posteriores convenios de prórroga o aumentos del arriendo hagan correr nuevamente tal término. En suma, el plazo mínimo sólo rige en el primer contrato, no así cuando se está frente a sucesivas relaciones jurídicas de idéntico tipo entre locador y locatario (Cam.Nac.Civil, Sala F - 22/12/1998)

- La continuación de la ocupación por parte del locatario sin abonar los alquileres, o la mera negativa a restituir la cosa una vez cesada la locación, no son actos idóneos para generar el cambio de título de su relación real; es necesaria la realización de actos materiales que le impidan al locador la disponibilidad de la cosa de la cual es excluido." (Cam.Nac.Civil, Sala H - 3/02/1999)

- Para determinar lo pactado respecto del destino que debía darse al inmueble locado, se debe estar a lo expresamente establecido en el contrato, pues a él debe atenerse el inquilino de conformidad al art. 1504 del CC. (Sup. Corte Bs. As., 04/04/1995).

-La circunstancia de haber sido a destiempo el ofrecimiento extrajudicial de pago hecho por el deudor, es obstáculo absoluto para la validez de la consignación, si con ello se pretende extinguir la obligación según emerge del contrato hallándose el deudor en mora; no así -aún mediando mora- si lo pretendido es extinguir la obligación según se configura en razón del contrato y, a más, con los efectos específicos que la ley señala para el supuesto de morosidad. (Cámara Nacional de Paz, en pleno, junio 14-1961,"Balzerek, Henry c/ Macchi, Daniel s/ Consignación de Alquileres", El Derecho, t. I, pág. 105)

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

LA LOCACION DE COSAS

Concepto — Art. 1493. Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder *el uso o goce* de una cosa, o a *ejecutar una obra*, o *prestar un servicio*; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero...".

Clases de locación
- Locación de cosas: en ella una de las partes se obliga a conceder el uso y goce de una cosa.
- Locación de obra: en ella una de las partes se obliga a ejecutar una obra.
- Locación de servicios: en ella una de las partes se obliga a prestar un servicio.

Las partes
Locatario ('arrendatario' o 'inquilino'): es el que paga el precio.
Locador (o 'arrendador'): es el que recibe el precio, por conceder el uso y goce de una cosa, por ejecutar una obra o por prestar un servicio.

CONCEPTO
Hay locación de cosas, cuando una de las partes (locador) se obliga a conceder el uso y goce de una cosa por un cierto tiempo, y la otra parte (locatario) se obliga a pagar un precio determinado en dinero.

CARACTERES — a) Bilateral ; b) Consensual; c) Conmutativo; d) Oneroso; e) No formal; f) de tracto sucesivo.

OBJETO
Principio general: pueden alquilarse los inmuebles y las cosas muebles no fungibles (1499).
También pueden ser locadas las cosas indeterminadas, las cosas futuras, las 'cosas fuera del comercio', los bienes públicos del Estado y las 'cosas ajenas'.

DESTINO
- La cosa alquilada debe tener un uso honesto y no contrario a la moral y buenas costumbres (1503)
- El locatario debe usar la cosa conforme al destino indicado en el contrato (ej: para vivienda, comercio, etc).
- Si no está indicado: debe usarse conforme a su naturaleza o a la costumbre del lugar. El locador puede impedir que el locatario de a la cosa un uso distinto (1503, 1504).

PRECIO
- Se rige por lo dispuesto sobre compraventa (1494).
- Debe estar determinado en el contrato o ser determinable de acuerdo con las cláusulas de éste.
- Si no está fijado: lo determina el juez atendiendo a los usos, la costumbre y lo que digan los peritos (conf. Ley 23.091).
- Debe ser en dinero (1493). ¿Se puede pactar el precio en moneda extranjera? Sí, porque la **Ley de Convertibilidad del austral** (ley 23.928) modificó los arts. 617 y 619 del Código Civil

CAPACIDAD
En general se exige capacidad para administrar (1510)

No pueden celebrarlo:
- por sí mismos, los **incapaces de hecho** (personas por nacer, menores, dementes, sordomudos, etc); necesitan valerse de su representante legal.
  - Excepción:
    - Los menores emancipados.
    - Los inhabilitados del art. 152 bis.
    - Los administradores de bienes ajenos, con las limitaciones legales.
- los **incapaces de derecho**, el art. 1513 dispone que 'los que que están privados de ser adjudicatarios (compradores) de ciertos bienes no pueden ser locatarios de ellos ni con autorización judicial...'. Se aplican las prohibiciones para la compraventa del art. 1361, y en general, quienes no pueden comprar o vender ciertos bienes tampoco pueden darlos o tomarlos en locación.

los condóminos.- Si la cosa está en condominio, uno de los condóminos no puede alquilarla, ni aún en la parte que le pertenece. Para que la locación sea válida, debe existir conformidad de todos los condóminos (arts. 1512 y 2682).

LOCACIÓN

PLAZO
-Plazo máximo: es de 10 años. Si se celebra por un tiempo mayor, igual queda concluido a los 10 años (1505). Esto es de orden público y no puede dejarse de lado.
- Plazos mínimos (conf. ley 23.091) es de **2 años para vivienda** y de **3 años para los demás destinos** (comercio, industria, etc).

Excluidas del mínimo: locaciones (se pueden hacer por menos tiempo)
- para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, o para su personal;
- de viviendas con muebles para turismo, y por un máximo de 6 meses
- de lugares destinados a la guarda de animales, vehículo u otros objetos;
- de puestos en mercados y ferias;
- en las que el inquilino sea el Estado, el municipio o un ente autárquico.

OBLIGACIONES DEL LOCADOR
1) ENTREGAR LA COSA: con todos sus accesorios y en buen estado de conservación (1514)
2) CONSERVAR LA COSA EN BUEN ESTADO: hacer reparaciones (1515 a 1518).-
3) MANTENER AL LOCATARIO EN EL USO Y GOCE PACÍFICO DE LA COSA (1515, 1513 y conc).- Debe abstenerse de cualquier acto que impida o perturbe el uso y goce de la cosa (1515). Debe responder por evicción y por vicios redhibitorios.
4) PAGAR LAS MEJORAS QUE HUBIESE HECHO EL LOCATARIO (1533 y sgts).
5) PAGAR LAS CARGAS Y CONTRIBUCIONES SOBRE LA COSA (1553).

OBLIGACIONES DEL LOCATARIO
1) PAGAR EL PRECIO DEL ALQUILER (1556, 1558, 1578, 1579).
2) USAR Y GOZAR DE LA COSA CONFORME A DERECHO (1503, 1504, 1554, 1555, 1559).
3) MANTENER LA COSA EN BUEN ESTADO (1361,1562, 1563,1566, 1573).
4) RESTITUIR LA COSA AL FINALIZAR LA LOCACIÓN (1609, 1615,1616). No se admite 'tácita reconducción' (1622).
5) AVISAR AL LOCADOR DE TODA TURBACIÓN DE HECHO O DE DERECHO (1530).

CONCLUSION DE LA LOCACIÓN (ART. 1604)
1) por vencimiento del plazo contractual, o del plazo mínimo legal
2) por pérdida de la cosa o por imposibilidad de cumplir el destino
3) por vicios redhibitorios de la cosa o por caso fortuito que impide comenzar o continuar el contrato
4) por todos los casos de culpa del locador o locatario que autoricen a rescindir el contrato

En nuestro derecho no existe la 'tácita reconducción'.

Otras causas: por acuerdo de partes; por confusión de locador-locatario; por término del usufructo; por querer el locador ejecutar obras tendientes a aumentar la capacidad del inmueble; por cumplirse la condición resolutoria, etc.

CESIÓN DE LA LOCACIÓN Y SUBLOCACIÓN
- **En la 'cesión de la locación':** el inquilino (cedente) cede los derechos de su contrato a un tercero (cesionario). La relación entre ellos se rige por la cesión de derechos, y hay que notificar al locador; la cesión puede ser onerosa o gratuita.
- **En la 'sublocación':** hay un nuevo contrato de locación entre el inquilino original (sublocador) y el tercero (subinquilino). La relación se regirá por las normas sobre locación, y no será necesario notificar al locador. En el contrato de sublocación hay que respetar el destino de la cosa pero se pueden fijar condiciones distintas a la locación original. La sublocación siempre es onerosa.

El locatario puede subalquilar, o prestar o ceder a otro la cosa arrendada, salvo que le fuese prohibido por el contrato o por la ley; y este derecho pasa a sus herederos, sucesores o representantes' (1583).

CAPÍTULO XVIII
LOCACIÓN DE OBRA

CONCEPTO.-

Habrá locación de obra cuando una de las partes se obliga a ejecutar una obra y la otra a pagar un precio determinado en dinero por esa obra (conf. art 1493).

Ej: contrato a alguien para que haga dos cuadras de pavimento hasta mi quinta.

LAS PARTES.-

Son: el 'locador de obra' (o 'constructor o empresario') que es quien debe ejecutar la obra; y el 'dueño de la obra' (o 'comitente'), que es quien paga el precio.

LOS ELEMENTOS particulares de este contrato son:

a) la ejecución de la obra; b) el pago de un precio determinado.

LOS CARACTERES, son los mismo que en las otras locaciones:

a) bilateral, b) consensual, c) conmutativo, d) oneroso, e) no formal.

OBJETO.-

Tiene por objeto la ejecución de una obra determinada, sea de naturaleza material (ejs: construcción de un edificio, calle, camino, puente, ropa, máquina, etc) o intelectual (ejs: redacción de un libro, escribir una partitura o una obra teatral, pintar un cuadro, hacer una escultura, etc). Por el art. 953, dicha obra debe ser lícita, posible y conforme a la moral y buenas costumbres.

Además, la obra debe ser determinada. Al respecto, el art. 1632 dice 'a falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, y no habiendo medida, plano o instrucciones, el empresario debe hacer la obra según la costumbre del lugar, o en consideración al precio estipulado'.

FORMA.-

El Código no exige formalidad; el contrato se perfecciona por el mero consentimiento expresado en forma verbal o escrita. Por excepción, se requiere la forma escrita si se trata de contratos de obras públicas; la construcción y venta de edificios en propiedad horizontal; la construcción de buques de más de 6 toneladas; etc.

PRUEBA.-

No existen disposiciones especiales al respecto, y en consecuencia es admisible cualquier medio probatorio.

OBLIGACIONES DEL LOCADOR DE OBRA (constructor o empresario).

a) **Ejecutar la obra en tiempo y forma convenidos.**- Si no hay nada convenido sobre el tiempo, la obra debe concluirse en el tiempo razonablemente necesario,

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

según la calidad de la obra, pudiendo el locatario exigir que ese tiempo sea fijado por el juez (art. 1635).

Si no hay nada convenido sobre la forma de hacer la obra, para ejecutarla se tomarán en cuenta los planos, instrucciones, medidas, etc, y a falta de éstos, se tomará en cuenta la costumbre del lugar y el precio estipulado (art. 1632).

b) Permitir el control de la obra por el locatario.- Por lo general, se fijan plazos de comienzo y de finalización de la obra y el locatario tiene derecho a verificar el avance de la obra, los trabajos efectuados, el material empleado, etc.

c) Responsabilidad por ruina -total o parcial- de la obra.- Tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración (ej: un edificio), recibidos por el que los encargó, el constructor (y también el director de la obra y el proyectista) es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales. La ruina debe producirse dentro de los diez años de recibida la obra y el plazo de prescripción de la acción será de un año a contar del tiempo en que se produjo aquélla. No se admite la dispensa contractual de responsabilidad por ruina total o parcial. (art. 1646).

d) Responsabilidad por vicios o defectos (art. 1647 bis).

Si los defectos eran visibles y el locatario igual recibió la obra, el empresario queda libre y nada se le puede reclamar, ni aún en el caso de que no se hubiera dado conformidad por el trabajo.

Por el contrario, si los defectos eran ocultos y no pudieron ser advertidos al recibir la obra, el empresario deberá responder. El locatario debe hacer el reclamo dentro de los 60 días posteriores al descubrimiento de los defectos, pasado ese tiempo se extingue la acción del locatario.

OBLIGACIONES DEL LOCATARIO ("dueño de la obra").

a) Cooperar.- El locatario debe prestar al empresario toda la colaboración necesaria, conforme a la característica de la obra, para que éste pueda realizar su trabajo. Ejs: no realizar actos que perturben el avance de la obra, agilizar trámites de aprobación de planos, entregar materiales si correspondiere, etc.

b) Pagar el precio.- Es la obligación principal a cargo del locatario. Debe hacerse efectivo en el tiempo y por el monto estipulado en el contrato. Si no hay plazo convenido, se paga al entregarse la obra.

Con respecto al monto, debe tenerse en cuenta cómo se haya contratado la obra:

- por ajuste alzado: se establece un precio fijo e invariable para toda la obra. Las modificaciones de precio de los materiales no modificarán el precio pactado. Este sistema puede ser usado en épocas sin inflación.
- por unidad de medida: el precio se fija por medida o por unidades técnicas. Ej: 1000 dólares por Km de camino construido.
- por coste y costas: el precio se fija teniendo en cuenta el costo de la obra (materiales, sueldos, etc) al momento de contratar, pero el constructor tiene derecho a variar el precio si los costos aumentan. Este sistema es usado en épocas de inflación.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Cabe destacar que, en principio, los obreros y proveedores de materiales contratados por el empresario no tiene acción para cobrar sus créditos al dueño de la obra (locatario). Pero, si el dueño de la obra aún no hubiese pagado todo el precio al empresario, entonces sí los obreros y proveedores tienen acción directa contra el locatario hasta la concurrencia de la suma debida al empresario (art. 1645).

c) Recibir la obra.- La entrega y la recepción se deben verificar en el plazo fijado en el contrato; a falta de esta estipulación se aplica el art. 1635 ya comentado.

Recibida la obra, el empresario queda liberado, salvo que haya vicios o defectos ocultos, en cuyo caso el locatario tiene 60 días para efectuar el reclamo correspondiente (art. 1647 bis).

CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN DE OBRA.

La conclusión puede tener lugar por las siguientes causas:

1) por cumplimiento del contrato: una parte entrega la obra terminada, la otra la recibe y paga el precio. Es el modo normal de extinguir el contrato.

2) por desistimiento del dueño de la obra (locatario): el art. 1638 autoriza al locatario a desistir de la obra, pero deberá indemnizar al empresario los gastos y trabajos realizados, y además la utilidad que éste habría obtenido si terminaba la obra. Esta utilidad puede ser reducida por apreciación del juez.

3) por muerte del empresario (locador): el contrato se resuelve si fallece el empresario, pero no si fallece el locatario.

Los herederos del empresario pueden reclamar el pago de la parte de la obra ya realizada y de los materiales utilizados o aprovechables, si éstos fuesen útiles a la obra (art. 1640).

Los herederos del empresario pueden continuar la obra si ella no exigiese en el empresario cualidades especiales para realizarla (art. 1641).

4) Por resolución del contrato.- La resolución puede tener lugar por distintas causa, así por ejemplo: por no proveer los materiales o por falta de pago (art. 1644); por desaparición o falencia del empresario (art. 1643); por imposibilidad de continuar o concluir la obra, en cuyo caso al empresario se le pagará la parte que ya hizo de la obra (art. 1642); etc.

SITUACIONES VARIAS.

Cesión.- Puede suceder que el empresario ceda los derechos del contrato a un tercero. Hecha la notificación de la cesión al locatario (dueño de la obra) y aceptada por éste, la relación se establece entre el locatario y el tercero. Si el locatario no acepta la cesión, tanto el empresario como el tercero quedan obligados frente al locatario.

Subcontratación.- Puede suceder que la obra se encargue a un empresario, pero que éste a su vez subcontrate por su cuenta con otras personas los distintos aspectos de la obra (ej: a uno le encarga la plomería; a otro la electricidad; a otro los revestimientos, etc). En este caso, el empresario principal pasa a ser locatario con

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

relación a los subcontratistas vinculados a él. Estos subcontratistas no tienen acción contra el dueño de la obra (locatario principal), salvo en el supuestos del art. 1645.

> Art. 1645. "Los que ponen su trabajo o materiales en una obra ajustada en un precio determinado, no tienen acción contra el dueño de ella, sino hasta la cantidad que éste adeuda al empresario".

Sumarios de Jurisprudencia

LOCACIÓN DE OBRA

- Una nítida distinción entre locación de obra material e inmaterial, la observamos cuando se aprehende la función técnica del director de obra y del proyectista frente al constructor o empresario. Si bien es posible distinguir la función del proyectista y director de obra, por un lado, y la función del constructor por el otro, también es cierto que una misma persona se encuentra habilitada para revestir las tres funciones o misiones. CNCIV - SALA D - 3/02/1999

- Nuestro Código Civil llama locación de obra al contrato en virtud del cual una de las partes se compromete a realizar una obra y la otra a pagar por esa obra un precio en dinero (art. 1493). En el derecho moderno (y superando los conceptos que al respecto se manejaban en la época de Vélez) se habla de contrato de obra o de empresa, llamándose empresario al que ejecuta la obra (ya no más locador) y dueño al que paga (no más locatario). CNCIV - SALA D - 26/10/1999

DESESTIMIENTO DE LA OBRA

- Al lado de la facultad otorgada al comitente de la obra por el art. 1638 Ver Texto CCiv. de rescindir unilateralmente el contrato, la ley le impone a éste la obligación de indemnizar al locador. Debe resarcirle todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato, sin perjuicio de la facultad otorgada a los jueces para reducir equitativamente la utilidad, si su estricta aplicación pudiera conducir a una notoria injusticia. (C. Civ. y Com. Mar del Plata,sala 1ª,18/02/2003)

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

LOCACIÓN DE OBRA

Concepto: Habrá locación de obra cuando una de las partes se obliga a ejecutar una obra y la otra a pagar un precio determinado en dinero por esa obra (conf. art 1493).

Partes:
- el locador ('locador de obra' o 'constructor o empresario': el que ejecuta la obra;
- el locatario ('dueño de la obra'(o 'comitente'): el que paga el precio.

Caracteres:
a) Bilateral
b) Consensual
c) Conmutativo
d) Oneroso
e) No formal.

→ los mismos que en las otras locaciones

Objeto:
- la ejecución de una obra determinada (material: construccuión de un edificio, camino, máquina; o intelectual: redacción de un libro, hacer una escultura).
- la obra debe ser licita, posible, conforme a la moral y buenas costumbres (953) y además, determinada.

Forma y prueba:
No requiere forma específica; puede ser verbal o escrito.

Por excepción, requiere forma escrita si:
- se trata de contratos de obras públicas;
- la construcción y venta de edificios en propiedad horizontal;
- la construcción de buques de más de 6 toneladas.

Es admisible cualquier medio probatorio.

Obligaciones del Empresario:
a) Ejecutar la obra en tiempo y forma convenidos
b) Permitir el control de la obra por el locatario
c) Responsabilidad por ruina -total o parcial - de la obra (art. 1646)
d) Responsabilidad por vicios o defectos (art. 1647 bis)

Obligación del locatario (dueño de la obra):
a) Cooperar.- El locatario debe prestar al empresario toda la colaboración necesaria, copnforme a la característica de la obra, para que éste pueda realizar su trabajo.
b) Pagar el precio
- por ajuste alzado: se establece un precio fijo e invariable para toda la obra.
- por unidad de medida: el precio se fija por medida o por unidades técnicas.
- por coste y costas: el precio se fija teniendo en cuenta el costo de la obra (materiales, sueldos, etc) al momento de contratar, pero el constructor tiene derecho a variar el precio si los costos aumentan.

c) Recibir la obra

Conclusión de la locación:
1) por cumplimiento del contrato
2) por desistimiento del dueño de la obra (locatario)
3) por muerte del empresario (locador)
4) Por resolución del contrato.- Ejs: por no proveer los materiales; por falta de pago; por desaparición o falencia del empresario; por imposibilidad de continuar o concluir la obra; etc.

CAPÍTULO XIX
LOCACIÓN DE SERVICIOS

CONCEPTO.-

La locación de servicios tiene lugar cuando una de las partes se obligare a prestar un servicio, y la otra a pagarle por ese servicio un precio en dinero (conf. art. 1623).

Ej: contrato los servicios de un electricista o de un plomero para que haga unos arreglos en mi casa.

Durante muchos años se consideró que toda actividad humana retribuida con un precio era una locación de servicios o una locación de obra. Con la aparición de las grandes fábricas y de la legislación laboral, se comenzó a regular con autonomía el 'contrato de trabajo' y entonces las opiniones se dividieron:

a) para algunos la locación de servicios y el contrato de trabajo no tenían diferencias (así, Borda).

b) para la mayoría, no pueden equipararse, porque en la prestación de servicios civiles el prestador actúa independientemente, no existe relación de dependencia, la cual sí existe en el contrato de trabajo (relación obrero-empleador). Además, el contrato de trabajo está regulado especialmente (Ley de Contrato de Trabajo) por normas y principios de orden público (salarios, despidos, indemnizaciones, accidentes, etc) que los particulares no pueden dejar de lado.

LA RELACIÓN ENTRE LOS PROFESIONALES Y SUS CLIENTES. SU NATURALEZA.

La relación del profesional (abogado, médico, contador, etc) con su cliente ha originado debate acerca de cuál es la naturaleza de esa relación. Para algunos es una locación de servicios o de obra; para otros encierra un mandato y para otro sector entiende que es un contrato multiforme, que según el caso, puede asumir el carácter de locación de servicios, de locación de obra o de mandato. En definitiva, cada supuesto debe ser analizado en concreto y de ese análisis surgirá la naturaleza de la relación.

PARTES.-

Las partes del contrato son: por un lado, el locador (o 'prestador del servicio'), y por el otro el locatario, que es quien paga el precio.

CARACTERES:

a) Bilateral; b) Consensual; c) Conmutativo; d) Oneroso; e) No formal.

OBJETO.-

El objeto es el servicio y debe ser prestado en forma independiente, es decir: sin que exista 'relación de dependencia'. El servicio a prestar no debe ser imposible, ni ilícito, ni inmoral. (art. 953 y 1626). Si lo fuere, las partes no tendrán acción para

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

demandarse mutuamente. Ej: si el locador realizó el servicio no podrá demandar que se le pague. El locatario, por su parte, no podrá exigir que el servicio se preste, y si pagó adelantado no podrá exigir la devolución de lo pagado.

Hay tareas excluidas de la locación de servicios (art. 1624); ellas son: el servicio doméstico (regulado por el Estatuto correspondiente); las relaciones entre artesanos y sus aprendices o entre los maestros y sus discípulos (reguladas por el derecho laboral); los servicios de transporte de cosas y de personas (regulados por el C. de Comercio). Esta enumeración no es taxativa, pues también está excluida, por ejemplo, la actividad de los empleados públicos, que se rige por el derecho administrativo, etc.

CAPACIDAD.-

El Código no trae normas específicas sobre capacidad en este contrato, por lo cual le son aplicables los principios generales sobre capacidad, requiriéndose en general capacidad para administrar.

Por el art. 128 C.C. a partir de los 18 años se puede celebrar contrato de trabajo y ejercer profesión con título habilitante, y se puede administrar y disponer de los bienes adquiridos con esas actividades.

FORMA Y PRUEBA.-

No requiere forma específica; en la mayoría de los casos se celebra verbalmente y sin documentación. Su prueba puede hacerse por cualquier medio, incluso por testigos (J.A. 1954-IV-278).

OBLIGACIÓN DEL LOCADOR.-

Su obligación principal es prestar el servicio en el lugar, tiempo y modo convenido (art. 625).

OBLIGACIONES DEL LOCATARIO.-

Su obligación principal es pagar el precio en dinero. Si el servicio prestado es propio de la profesión o modo de vivir del locador, aunque no se hubiese pactado el precio, el locador igual podrá reclamarlo. En estos casos se entenderá que lo convenido es el precio de costumbre, el cual -si no hay acuerdo- será fijado por el juez (art. 1627 y jurisprudencia).

Si el servicio prestado no es propio de la profesión o modo de vivir del locador, sólo se podrá demandar el pago del precio, si por las circunstancias del caso no se presumiese la intención de beneficiar al locatario (art. 1628).

La intención de beneficiar se presume (iuris tamtun): a) cuando el servicio no fue solicitado; b) cuando el que lo prestó habitaba la casa de la otra parte.

ACCIONES DE LAS PARTES.-

El locatario tiene acción para exigir que el servicio se preste debidamente, es decir, en el tiempo y forma convenida en el contrato (o en su defecto, en la forma que

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

indiquen los usos y costumbres). Si no quiere o no puede ejecutar el servicio, se hará ejecutar por otro a su costa (arts. 629 y 630).

El locador, por su parte tiene acción para reclamar el precio convenido, o en su defecto, que se fije judicialmente. Debe tenerse presente la distinción de los arts. 1627 y 1628 acerca de que el servicio sea o no de la profesión o modo de vivir del locador.

Sumarios de Jurisprudencia

LOCACIÓN DE SERVICIOS

- De acuerdo con lo establecido por el art. 1627 del C. Civil todo servicio o trabajo que se preste y que corresponda a la profesión o modo de vivir, debe entenderse oneroso.- (C. Civ. y Com. Morón,sala 2ª,01/08/1995).

- La educación recibida por la hija del accionado, configuró una locación de servicios, que autoriza a quien los prestó, a reclamar su pago, cuando se trata de la actividad correspondiente a su profesión o modo de vida (art. 1627 y 1628 del Cód. Civil).

Es claro que los servicios de educación constituyen la razón de ser de un establecimiento de enseñanza, lo cual obliga a pagar el costo de tal servicio, aún cuando no se hubiera solicitado el servicio, porque no puede presumirse la gratuidad, cuando la tarea realizada constituye el modus vivendi del prestador (CNCIV - SALA F - 30/11/1999).

- Admitida por la demandada la prestación de servicios por parte de la actora, pero con la alegación de que en un primer período dicha relación constituía una locación de servicios y que recién con posterioridad la vinculación se transformó en un contrato de trabajo, no obstante haberse realizado siempre las mismas tareas, incumbe a la accionada la prueba de la locación de servicios que invoca (art. 375, C.P.C.C.) pues es de aplicación la presunción del art. 23 de la L.C.T.. (Sup. Corte Bs. As.,10/08/1984)

- Negada por el accionado la relación laboral pero reconocida la prestación de servicios invocando que lo fue por una causa jurídica ajena a un contrato de trabajo, pesa sobre el accionado demostrar que dicha labor no ha sido realizada bajo relación de dependencia. (Sup. Corte Bs. As.,13/12/2000).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

LOCACIÓN DE SERVICIOS

Concepto

La locación de servicios tiene lugar cuando una de las partes se obligare a prestar un servicio, y la otra a pagarle por ese servicio un precio en dinero (conf. art. 1623)

Partes

- el locador (o 'prestador del servicio'): realiza el servicio.
- el locatario (o 'comitente'): paga el precio.

Diferencia con el contrato de trabajo

El contrato de implica relación de dependencia y se rige por normas de orden público (salarios, despidos, indemnizaciones), lo cual no sucede en la relación de servicios.

Caracteres

a) Bilateral
b) Consensual
c) Conmutativo
d) Oneroso
e) No formal.

Objeto

- el servicio y debe ser prestado en forma independiente, es decir: sin que exista 'relación de dependencia'.
- el servicio a prestar no debe ser imposible, ni ilícito, ni inmoral. (953 y 1626). Si lo fuere, las partes no tendrán acción para demandarse mutuamente.

No son locación de servicios (1624):

- el servicio doméstico;
- las relaciones entre artesanos y sus aprendices;
- relaciones entre los maestros y sus discípulos;
- el servicio de transporte de cosas y de personas;
- la actividad de los empleados públicos, etc.

Capacidad

Seaplican los principios generales sobre capacidad, y en general, se requiere capacidad para administrar.

Forma y prueba

No requiere forma específica: en la mayoría de los casos se celebra verbalmente y sin documentación. Su prueba puede hacerse por cualquier medio, incluso por testigos.

Obligación del locador

Prestar el servicio: en el lugar, tiempo y modo convenido (625)

Obligación del locatario

Pagar el precio en dinero.

Acciones de las partes

- El locatario tiene acción para exigir que el servicio se preste debidamente, es decir, en el tiempo y fornma convenida, o para que lo ejecute otro a costa del locador (629 y 630).
- El locador tiene acción para reclamar el precio convenido, o en su defecto, que se fije judicialmente.

CAPITULO XX
DONACIÓN

CONCEPTO.-

Habrá donación, cuando una persona (donante) por un acto entre vivos se obligue a transferir voluntaria y gratuitamente otra (donatario) la propiedad de una cosa (conf. art. 1789).

Nótese que se trata de un 'acto entre vivos', pues en la legislación argentina no existen las donaciones para después de la muerte. Si alguien promete algo gratuitamente para después de su muerte, no valdrá como donación, sino como un testamento siempre que esté hecho con las formalidades del mismo (art. 1790).

El donante debe obligarse a *'transferir la propiedad'*. Si se transfiere otro derecho (real o personal) no hay donación.

Destaquemos que debe ser a *'título gratuito'*, realizada con *'animus donandi'*, sin esperar el donante una recompensa patrimonial. No altera esta característica el hecho de que haya donaciones 'con cargo' o destinadas a satisfacer algún interés de tipo social, religioso, político, etc.

Para que la donación tenga efectos legales *debe ser aceptada por el donatario*, expresa o tácitamente, recibiendo la cosa donada (art. 1792). Si el donatario muere antes de aceptar la donación, queda ésta sin efecto, y sus herederos nada podrán pedir al donante (art. 1796). Por el contrario, si el donante muere antes de que el donatario haya aceptado la donación, puede éste, sin embargo, aceptarla, y los herederos del donante están obligados a entregar la cosa dada (art. 1795).

LIBERALIDADES QUE NO SON DONACIONES.-

Para clarificar el concepto de donación, el Código (art. 1791) enumera varias liberalidades que no son donación, tal el caso de:

- La renuncia de una hipoteca, o la fianza de una deuda no pagada, aunque el deudor esté insolvente.
- El dejar de cumplir una condición a que esté subordinado un derecho eventual, aunque en la omisión se tenga la mira de beneficiar a alguno.
- La omisión voluntaria para dejar perder una servidumbre por el no uso de ella.
- El dejar de interrumpir una prescripción para favorecer al propietario.
- El servicio personal gratuito, por el cual el que lo hace acostumbra pedir un precio.
- Todos aquellos actos por los que las cosas se entregan o se reciben gratuitamente; pero no con el fin de transferir o de adquirir el dominio de ellas.

Estas liberalidades que no son donaciones *no están sujetas al régimen de la donación* (salvo, la cesión gratuita de créditos, a la cual sí se le aplican las normas de la donación).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CARACTERES.-

a) consensual (sólo produce efectos desde que hay acuerdo, es decir, desde el donatario acepta la donación);

b) unilateral (sólo origina obligaciones para el donante);

c) gratuito (porque se realiza sin que haya beneficios patrimoniales para el donante. No obstante, si la donación es con cargo o es remuneratoria, puede ser parcialmente onerosa);

d) formal (y a veces -como veremos- solemne);

e) irrevocable (en el sentido de que el donante, por su sola voluntad, no puede revocar la donación);

f) típico (porque está regulado por la ley: arts. 1789 a 1868 C.Civil);

CAPACIDAD.-

Pueden hacer y aceptar donaciones, los que pueden contratar... (art. 1804), con o cual se remite al art. 1160.

Pero además, el régimen se completa con una serie de incapacidades que específicamente establecen los arts. 1806, 1807 y 1808. (Ejs: no pueden hacer donaciones los esposos el uno al otro durante el matrimonio; el cónyuge, sin el consentimiento del otro -o autorización suplementaria del juez- de los bienes raíces del matrimoniolos padres, de los bienes de los hijos que están bajo su patria potestad; los menores, salvo algunos casos de excepción, etc.).

OBJETO.-

El objeto de la donación debe ser una *'cosa'* (porque si lo que se transmite es un derecho habrá una cesión y no una donación. Esta diferencia no tiene importancia práctica, porque a la cesión gratuita de derechos se le aplican las normas sobre donación, conf. art. 1437).

¿Y qué cosas pueden ser donadas? Las cosas que pueden ser vendidas pueden ser donadas (art. 1799).

La donación debe recaer sobre los bienes presentes del donante. La donación de bienes futuros es nula. También está afectada de nulidad la donación de 'todos los bienes presentes, pero será valida si el donante se reserva el usufructo o una porción conveniente para afrontar sus necesidades (conf. art. 1800).

CLASES DE DONACIONES.-

a) Mutuas: son aquellas que dos o más personas se hacen recíprocamente en un solo y mismo acto (art. 1819). Ej: A dona algo a B, y B dona algo a A.

b) Remuneratorias: son aquellas que se hacen en recompensa de servicios prestados al donante por el donatario, estimables en dinero, y por los cuales éste podía pedir judicialmente el pago al donante (art. 1822).

Ej: un médico me ha operado, sus honorarios son de 20.000 $ y puede exigírmelos judicialmente. Yo -como estoy muy conforme con la operación- para recompensarlo le dono un departamento de 35.000 $. Si acepta la donación, se extingue su derecho a cobrarme los honorarios.

Estas donaciones tienen una particularidad (conf. art. 1825): son onerosas hasta el valor de los servicios prestados (ej: 20.000 $) y gratuitas en la parte excedente (15.000 $).

c) con Cargo: son aquellas en las que se impone al donatario el cargo de cumplir una prestación a favor del donante o de otra persona. Ej: dono mi auto a Juan con el cargo de que una vez al año lleve a mi hijo a Mar del Plata.

Son onerosas hasta el valor del cargo y gratuitas en lo que excedan. Si el donatario no cumple el cargo, la donación puede ser revocada (art. 1822).

d) Inoficiosas: cuando el donante -teniendo herederos forzosos- hace una donación excediendo la porción disponible. En estos casos, como los herederos ven afectada su porción legítima, pueden demandar la reducción de la donación.

FORMA Y PRUEBA.-

- *Las 'donaciones de inmuebles' o de 'prestaciones periódicas o vitalicias'*, deben ser hechas en escritura pública, bajo pena de nulidad (conf. art. 1810). El donatario debe aceptar en la misma escritura o -si estuviese ausente- en otra escritura aceptación posterior. Para probar la existencia de estas donaciones se deberá exhibir la correspondiente escritura (conf. arts. 1811 y 1812).

Acá, la escritura pública es exigida 'ad solemnitatem'. Por ello, en estos casos no rige el art. 1185, lo cual significa que si esas donaciones se hubiesen hecho en instrumento privado no se podrá luego demandar la escrituración. Constituye una excepción a lo dicho, las donaciones hechas al Estado, porque ellas pueden acreditarse mediante constancias administrativas.

- *Las demás donaciones* (cosas muebles) pueden ser hechas por instrumento privado o sin un acto escrito, por la sola entrega de la cosa al donatario (conf. 1815).

Pero, si en juicio se demandase la entrega de los bienes donados, la donación, cualquiera que sea su valor, no se juzgará probada, sino por instrumento público o privado, o por confesión judicial del donante (art. 1813).

EFECTOS DE LA DONACIÓN.-

- EL DONANTE está obligado a entregar y transmitir la propiedad de la cosa donada.- Si no lo hizo y fue puesto en mora, también debe los frutos desde la mora (art. 1833).

Como el contrato es gratuito, el donante no responde por evicción ni por vicios redhibitorios, salvo que se hubiese obligado expresamente a ello o que las donación fuese en parte onerosa, con cargo o remuneratoria (conf. art. 1835). Si los bienes donados perecen por culpa del donante o de sus herederos, o después de haberse constituido en mora de entregarlos, el donatario podrá pedirle el valor de ellos (conf. art. 1836).

- EL DONATARIO, en principio, no tiene obligaciones -ya que el contrato es unilateral- pero tiene una obligación moral de gratitud hacia el donante, y por lo tanto,

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

debe abstenerse de realizar actos que notoriamente signifiquen ingratitud, so pena de revocación (conf. art. 1858).

Cuando la donación es sin cargo, el donatario está obligado a prestar alimentos al donante que no tuviese medios de subsistencia; pero puede librarse de esta obligación devolviendo los bienes donados, o el valor de ellos si los hubiese enajenado (art. 1837).

Cuando la donación es con cargo, el donatario debe cumplir con el mismo, bajo pena de revocación (arts. 1838 y 1852).

REVERSIÓN DE LA DONACIÓN.-

La donación es un contrato y como tal puede estar sujeto a condición suspensiva o resolutoria. Pero, si está sujeto a condición resolutoria, el cumplimiento de la condición no puede depender de la voluntad del donante, porque sino éste podría recuperar el bien donado cuando quisiera y ello es contrario al principio de irrevocabilidad que rige en las donaciones.

Reversión por premuerte del donatario (arts. 1841 a 1847).- Es una condición resolutoria por la cual los bienes donados vuelven al patrimonio del donante si el donatario muere antes que el donante (también puede estipularse 'por muerte del donatario y sus herederos'). El donante debe estipular expresamente este derecho.

La reversión debe estipularse sólo a favor del donante. Si se estipula a favor 'del donante y sus herederos, o de un tercero', se considera como no escrita respecto a estos últimos.

La reversión tiene efecto retroactivo. Si el donatario ha enajenado o gravado los bienes donados, estos deben volver al donante libres de toda carga o hipoteca.

El donante puede renunciar al derecho de reversión.

REVOCACIÓN DE LA DONACIÓN.-

Ya hemos dicho que la donación es 'irrevocable', pero en el sentido de que el donante no la puede revocar por su sola voluntad. Pero sí se puede revocar por las causas que expresamente establece la ley y que son las siguientes:

a) **Revocación por incumplimiento de los cargos** (art. 1849).- Cuando el donatario no ha cumplido los cargos impuestos y se lo ha constituido en mora, el donante puede revocar la donación y recuperar las cosas donadas. La acción corresponde al donante y sus herederos (art. 1852).

La revocación afecta a los terceros que hayan adquirido derechos con relación a la cosa donada si ellos conocían la existencia de los cargos. Si se trata de inmuebles, los terceros no pueden desconocer la existencia de cargos, por lo tanto, 'la revocación anula las enajenaciones, servidumbres e hipotecas consentidas por el donatario' (art. 1855). Si se trata de muebles, el tercero sólo se verá afectado si es de mala fe (conocía la existencia de los cargos).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

b) **Revocación por ingratitud del donatario**.- Puede ser intentada por el donante o sus herederos (art. 1864). Los casos de ingratitud se dan cuando el donatario (art. 1858):

1) ha atentado contra la vida del donante (ej: tentativa de homicidio);

2) ha injuriado gravemente la persona u honor del donante (ej: lesionarlo gravemente; calumniarlo o injuriarlo; destruir sus bienes, etc).

3) se ha negado a prestar alimentos al donante. Esta causal funciona si la donación es sin cargo y el donante carece de medios para subsistir y de parientes que deban pasarle alimentos.

c) **Revocación por supernacencia de hijos al donante** (art. 1868).- Sólo si está expresamente convenido, habrá revocación por nacimiento de hijos del donante después de haber hecho la donación.

Sumarios de Jurisprudencia

- La gratuidad que conlleva el acto de la donación impide siquiera analizar el planteo que -de conformidad con lo certeramente señalado por el apoderado de los actores-, pretende mutar tal contrato en oneroso. Al decir de nuestro Superior Tribunal provincial,"toda donación implica la dación de cosas...que se desplazan de un patrimonio a otro sin contraprestación". (C. Civ. y Com. Quilmes,sala 1ª,26/08/2002.

- La atribución patrimonial gratuita se consuma cuando concurren el recíproco consentimiento de donante y donatario y la entrega material de la cosa mueble donada (art.1815 Código Civil). (Sup. Corte Bs. As.,08/04/1986)

- El deber de respeto por la persona y el honor del donante, podrá acentuarse si a la liberalidad recibida se agregan obligaciones especiales impuestas por la ley -vgr. arts. 198, 199y 266 CCiv.-, pero ello no debe conducir a minimizar la exigencia de una especial consideración debida a cualquier semejante del que se ha recibido un beneficio como el que se estudia y que no ha impuesto cargo alguno a tal acto de desprendimiento (art. 1858). (C. 2ª Civ. y Com. La Plata,sala 2ª,04/12/2001).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

DONACIÓN

Concepto

Habrá donación, cuando una persona (donante) por un acto entre vivos se obligue a transferir voluntaria y gratuitamentea otra (donatario) la propiedad de una cosa (1789). Requiere ser aceptada por el donatario (1792).

Partes

- Donante: el que transfiere la propiedad de la cosa
- Donatario: el que recibe la propiedad de la cosa

Caracteres

a) consensual (requiere aceptación del donatario);
b) unilateral (sólo crea obligaciones para el donante);
c) gratuito (en algunos casos puede ser parcialmente onerosa);
d) formal (y a veces 'solemne');
e) irrevocable (el donante, por su sola voluntad, no puede revocar la donación);
f) típico (porque está regulado por la ley).

Capacidad

Tienen capacidad para hacer y aceptar donaciones, **los que pueden contratar...**(1804), con o cual se remite al art. 1160. El régimen se completa con las incapacidades de los arts. 1806 a 1808. (Ej: no pueden hacerse donaciones los esposos el uno al otro)

Objeto

El objeto de la donación debe ser una 'cosa'.
¿Qué cosas pueden ser donadas? Las cosas que pueden ser vendidas pueden ser donadas (1799)
La donación debe recaer sobre los bienes presentes del donante (1800).
La donación de bienes futuros es nula (1800).

Clases de donación

a) Mutuas (1819)
b) Remuneratorias (1822)
c) con Cargo
d) Inoficiosas

Forma y prueba

- *Las 'donaciones de inmuebles' o de 'prestaciones periódicas o vitalicias'*, deben ser hechas en **escritura pública, bajo pena de nulidad** (1810). Estas donaciones se prueban mediante la correspondiente escritura pública (1811 y 1812). La escritura pública es exigida 'ad solemnitatem'.
- *Las demás donaciones* (cosas muebles) pueden ser hechas por instrumento privado o sin un acto escrito, por la sola entrega de la cosa al donatario (conf. 1815).

Efectos

- EL DONANTE **está obligado a entregar y transmitir la propiedad de la cosa donada.** No responde por evicción ni por vicios redhibitorios (1833 a 1836)
- EL DONATARIO, en principio no tiene obligaciones, pero **debe abstenerse de realizar actos de ingratitud hacia el donante**, so pena de revocación (conf.art. 1858). Si la donación es sin cargo, el donatario está obligado a prestar alimentos (1837).

Reversión

Reversión por premuerte del donatario (1841 a 1847): condición resolutoria por la cual los bienes donados vuelven al patrimonio del donante si el donatario (o el 'donatario y sus herederos') muere antes que el donante. Se pacta expresamente. Tiene efecto retroactivo. Se puede renunciar.

Revocación de la donación

a) **Revocación por incumplimiento** de los cargos (art. 1849)

b) **Revocación por ingratitud** del donatario (art. 1858) — Causas:
1) atentado contra la vida del donante
2) injuriar gravemente la persona u honor del donante
3) negarse a prestar alimentos al donante

c) **Revocación por supernacencia** de hijos al donante (art. 1868).

CAPÍTULO XXI
MANDATO CIVIL

CONCEPTO.-

El mandato, tiene lugar cuando una parte (Mandante) da poder a otra (Mandatario), que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta uno o varios actos jurídicos (conf. art. 1869).

En el mandato una persona da poder, le hace un encargo a otra, para que en su nombre realice un acto. Este contrato sirve como un medio para llevar a cabo actos jurídicos.

CARACTERES.-

a) Consensual
b) Gratuito/Oneroso (art. 1871).- Puede ser gratuito u oneroso. Se presume que es gratuito si no se pactó una retribución para el mandatario. Se presume que es oneroso, cuando consista en atribuciones o funciones conferidas por la ley al mandatario (ej: acto realizado por el síndico del concurso), y cuando consista en los trabajos propios de la profesión del mandatario, o de su modo de vivir (ej: actos realizados por el procurador).
c) No formal, salvo excepciones en que requiere escritura pública.
d) Típico.

FORMA (arts. 1873 y 1874).-

En principio no exige formalidades, puede ser expreso o tácito.

El expreso puede darse por escrito (instrumento público o privado) o verbalmente. El tácito resultará de hechos positivos del mandante, o de su inacción o silencio, no impidiendo, pudiendo hacerlo, los actos que sabe que alguien está haciendo en su nombre.

Por excepción, se exige escritura pública en los casos del art. 1184 inc. 7:
- poderes generales o especiales que deban presentarse en juicio,
- poderes para administrar bienes,
- y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública.

PRUEBA.-

Las partes prueban la existencia del mandato conforme a los principios generales de los arts. 1191 y 1193. Los terceros pueden probar la existencia de un mandato por cualquier medio de prueba.

CAPACIDAD.-

El mandante -conf. arts. 1894 y 1895- requiere capacidad para administrar o para disponer de sus bienes, según que el mandato sea para realizar un acto de administración (ej: dar en locación) o de disposición (ej: vender).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

El mandatario, en principio debe ser capaz para contratar (art. 1896). Pero el Código admite que se de válidamente mandato a una persona incapaz de obligarse, y que en este caso el mandante quede obligado por la ejecución del mandato, tanto respecto del mandatario, como respecto a terceros con los cuales éste hubiese contratado (art. 1897). ¿Por qué? Porque el acto se considera ejecutado por el mandante, el cual sí tiene capacidad.

El mandatario incapaz puede oponer la nulidad del mandato cuando fuese demandado por el mandante por inejecución de las obligaciones del contrato, o por rendición de cuentas, salvo la acción del mandante por lo que el mandatario hubiese convertido en su provecho (art. 1898).

OBJETO.-

El objeto del mandato es la realización de actos jurídicos (actos lícitos, susceptibles de producir alguna adquisición, modificación o extinción de derechos, conf. art. 1889).

No se puede dar mandato (art. 1890):

- para disposiciones de última voluntad (ej: para testar),
- para actos entre vivos cuyo ejercicio por mandatarios esté prohibido en el Código, o en otras leyes (ej: para que alguien ejerza la patria potestad). Es posible contraer matrimonio por poder, porque ello no está prohibido.
- para un acto ilícito, imposible o inmoral. En este caso, el mandante no tendrá acción contra el mandatario, ni éste contra el mandante, salvo si el mandatario no supiere, o no tuviere razón de saber que el mandato era ilícito (conf. art. 1891).

CLASES.-

Por su extensión, el mandato puede ser (art. 1879):

- **General:** comprende todos los negocios del mandante. Se confiere sólo para la administración de bienes (art. 1880).

- **Especial:** comprende uno o ciertos negocios determinados. Así, por ejemplo, se requiere poder especial en los siguientes casos (ver art. 1881: enumeración no taxativa):
  - Para hacer pagos que no sean los ordinarios de la administración.
  - Para hacer novaciones que extingan obligaciones ya existentes al tiempo del mandato.
  - Para transigir, comprometer en árbitros, prorrogar jurisdicciones, renunciar al derecho de apelar, o a prescripciones adquiridas.
  - Para hacer renuncia gratuita, o remisión, o quita de deudas...
  - Para contraer matrimonio a nombre del mandante (art. 1881, inc. 5: derogado por la ley 23.515).
  - Para el reconocimiento de hijos naturales.
  - Para cualquier contrato que tenga por objeto transferir o adquirir el dominio de bienes raíces, por título oneroso o gratuito.
  - Para hacer donaciones, que no sean gratificaciones de pequeñas sumas, a los empleados o personas del servicio de la administración.
  - Para dar en arrendamiento por más de seis años inmuebles que estén a su cargo.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

  - Para formar sociedad, donar, ceder derechos reales sobre inmuebles, aceptar herencias, etc.

El poder especial debe interpretarse restrictivamente, en el sentido de que debe limitarse a los actos para los cuales ha sido dado, y no puede extenderse a otros actos análogos (conf. art. 1884).

OBLIGACIONES DEL MANDATARIO.-

1) **Ejecutar fielmente el mandato.-** Desde que acepta, el mandatario debe realizar los actos que se le encargaron, no haciendo ni más ni menos que lo encomendado. No se consideran traspasados los límites del mandato, cuando ha sido cumplido de una manera más ventajosa que la señalada por éste (conf. art. 1904, 1905, 1906).

Debe abstenerse de cumplir el mandato, cuya ejecución fuera manifiestamente dañosa al mandante. No ejecutará fielmente el mandato, si hubiese oposición entre sus intereses y los del mandante, y diese preferencia a los suyos (conf. arts. 1907 y 1908).

Responde de los daños y perjuicios que se ocasionaren al mandante por la inejecución total o parcial del mandato (art. 1904), salvo caso fortuito o fuerza mayor.

2) **Rendir cuentas.-** El mandatario -conf. arts. 1909 a 1911- está obligado a dar cuenta de sus operaciones, y a entregar al mandante todo cuanto haya recibido en virtud del mandato (sea lo que el mandante le confió, sea lo que recibió de terceros, aunque lo recibiese sin derecho; sean las ganancias resultantes del negocio, los títulos, documentos, papeles, etc). La eximición de rendir cuentas, no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

OBLIGACIONES DEL MANDANTE.-

En principio, el mandante no contrae obligaciones hacia el mandatario, pero eventualmente puede estar obligado a:

1) **Anticiparle fondos** para que pueda cumplir el mandato, si el mandatario los pide (art. 1948).
2) **Reembolsarle lo que hubiera gastado anticipadamente**, aún cuando el negocio no le haya resultado favorable (art. 1949). El mandatario tiene 'derecho de retención' sobre bienes o valores del mandante que se hallen en su poder hasta que se le paguen los adelantos, los gastos y su retribución (art. 1956).
   El mandante no está obligado a reembolsar si los gastos son excesivos, o si fueron hechos contra su voluntad o por culpa del mandatario, etc (conf. art. 1957).
3) **Indemnizarlo de los daños y perjuicios** que hubiese sufrido a raíz del mandato (art. 1953).
4) **Liberar al mandatario de las obligaciones que hubiera contraído** en su nombre, respecto de terceros, para ejecutar el mandato (art. 1951).
5) **Retribuir el servicio, si el mandato fuese oneroso.-** La retribución puede consistir en una parte del dinero o de los bienes que el mandatario, en virtud de la ejecución del mandato, hubiese obtenido o administrado, salvo lo que se halle dispuesto en el Código de Procedimientos respecto a abogados y procuradores judiciales.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

SUSTITUCIÓN DEL MANDATO.-

El mandatario puede hacerse sustituir por un tercero en el cumplimiento del mandato, salvo que en el mandato se le prohiba expresamente. De esta manera, el tercero sería un mandatario del mandatario, o dicho de otra forma, un submandatario. El mandatario responde por lo que haga el submandatario y debe vigilar lo que hace (conf. arts. 1924 y 1925).

Las relaciones entre el mandatario y el submandatario: son regidas por las mismas reglas que rigen las relaciones del mandante y mandatario (conf. art. 1928).

El mandante tiene acción directa contra el mandatario sustituido (art. 1927).

CONCLUSIÓN DEL MANDATO.-

1) **Por cumplimiento del negocio encomendado** (art. 1960).

2) **Por expiración del plazo establecido** (art. 1960).

3) **Por revocación del mandato** (art. 1970).- El mandante puede revocar el mandato (sea gratuito u oneroso) cuando quiera y no necesita expresar las causas de su decisión. Al revocar, puede obligar al mandatario a devolver el instrumento donde conste el mandato, a efectos de que no lo siga usando frente a terceros.
La revocación puede ser expresa o tácita (ej: nombrando otro mandatario; asumiendo el mandante personalmente el negocio encomendado, etc).
El mandato puede ser 'irrevocable', siempre que sea para negocios especiales, limitado en el tiempo y en razón de un interés legítimo de los contratantes o un tercero. Mediando justa causa podrá revocarse (art. 1977).

4) **Por renuncia del mandatario.**- El mandatario puede renunciar cuando quiera y sin invocar causa. Pero no debe renunciar intempestivamente, porque si ello causa perjuicio al mandante debe indemnizarlo (conf. art. 1978). Aunque renuncie con justa causa, debe continuar sus gestiones hasta que el mandante pueda tomar las medidas necesarias para reemplazarlo (art. 1979).

5) **Por fallecimiento del mandante.**- Salvo que el negocio que forma el objeto del mandato deba ser cumplido o continuado después de su muerte (art. 1980), o cuando ha sido dado en el interés común de éste y del mandatario, o en el interés de un tercero (art. 1982). Cualquier mandato destinado a ejecutarse después de la muerte del mandante, será nulo si no puede valer como disposición de última voluntad (art. 1983).

6) **Por fallecimiento del mandatario.**- Produce siempre la extinción del mandato.

7) **Por incapacidad sobreviniente de una de las partes** (art. 1984).- Tal el caso de que el mandante o el mandatario sea declarado demente, caiga en concurso, etc. Si el mandato es irrevocable, la incapacidad del mandante no lo afecta.

LA GESTIÓN DE NEGOCIOS

CONCEPTO.-

Existe gestión de negocios cuando alguien (gestor) realiza gestiones útiles para otra persona (dueño del negocio), sin que exista autorización o mandato de ésta, con la intención de obligarlo a que se le reintegren los gastos realizados.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Ej: frente a mi domicilio hay un edificio con grandes deterioros y que amenaza derrumbarse y su propietario se fue a Europa. Para evitar esos daños, yo lo hago apuntalar, a pesar de no tener autorización ni mandato del dueño. A su vuelta, le reclamo los gastos realizados.

FUNDAMENTO.-

¿Cúal es el fundamento para que de esta relación surjan obligaciones?. Se han dado distintas opiniones: en la ley, en la ley y la equidad, en la equidad y el interés público, en el consentimiento presunto del gestor y el dueño del negocio, etc.

REQUISITOS:

1) que la gestión se haga sin mandato ni autorización;

2) que el gestor se proponga realizar un negocio de otro;

3) que el gestor tenga la intención de obligar a que se le reintegren los gastos.

EFECTOS.-

Los efectos están constituidos por las *obligaciones de las partes*, las cuales fundamentalmente son:

OBLIGACIONES DEL 'GESTOR'.-

1) No interrumpir la gestión una vez iniciada y continuarla hasta que el dueño del negocio intervenga;

2) Rendir cuentas de las operaciones realizadas;

3) Indemnizar los perjuicios causados por culpa o dolo.

OBLIGACIONES DEL 'DUEÑO DEL NEGOCIO'.-

En general, son las obligaciones que corresponden al mandante frente al mandatario que aceptó el mandato y lo ejerció regularmente (reembolsar al gestor los gastos que realizó y liberarlo de las obligaciones que contrajo, en ambos casos para cumplir la gestión).

MANDATO COMERCIAL
(arts. 221 a 231 Cód. Comercio)

El mandato es comercial cuando el mandante encarga al mandatario la realización de uno o varios actos de comercio.

La característica principal es que **debe tener por objeto actos de comercio**; no se extiende a actos de naturaleza civil, salvo que se lo pacte expresamente en el poder (conf. art. 223 C. Comercio). En este último caso, se extenderá sólo a la realización de actos civiles que sean necesarios para cumplir el objeto principal del mandato, es decir, la realización del acto de comercio encomendado.

En general, el mandato civil y el comercial tienen las mismas características, generan las mismas obligaciones, y cesan por las mismas causas, pero se pueden señalar las siguientes DIFERENCIAS:

a) El objeto.- Por lo dicho anteriormente, el mandato civil tiene por objeto actos civiles, el mandato comercial, actos de comercio.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

b) El mandato civil puede ser gratuito u oneroso; en algunos casos se presume gratuito, en otros, oneroso. El mandato comercial, en cambio, nunca se presume gratuito (art. 221 C. Com.).

c) El mandato civil, en algunos casos, es formal (ej: poder para actuar en juicios, poder para administrar bienes, etc). El mandato comercial, por el contrario, nunca es formal.

En el Cód. de Comercio se habla de contrato de **'mandato'** propiamente dicho y de contrato de **'comisión'** (o consignación).

Existe 'comisión' cuando una parte (comitente) encarga a otra (comisionista) la realización de actos de comercio determinados, pero actuando el comisionista a nombre propio.

Entre el mandato y la comisión hay una relación de género a especie; el mandato es el género; la comisión es una especie dentro del mandato.

La diferencia entre ellos consiste en que:

- **en el mandato** propiamente dicho, el mandatario -al tratar con terceros- actúa en nombre del mandante y por cuenta del mandante.
- **en la comisión**, el comisionista actúa en su propio nombre, pero por cuenta del mandante.

Ejemplo: tengo una fábrica de aceite suelto y quiero venderlo por todo el país, pero como carezco de tiempo para ir a las provincias y contactar clientes busco a alguien que se encargue de ello. Si la persona elegida al contactarse con los comerciantes de las provincias, actúa en mi nombre, invoca mi representación, hay 'mandato'. Por el contrario, si al efectuar las operaciones, no invoca mi representación, sino que actúa en su propio nombre y establece la relación directamente entre él y el comerciante, habrá 'comisión'.

Entre el comitente y el comisionista, hay la misma relación de derechos y obligaciones que entre el mandante y mandatario, con las ampliaciones o limitaciones que se prescriben en este capítulo (art. 232 C. Com.).

El comisionista queda directamente obligado hacia las personas con quienes contratare, sin que éstas tengan acción contra el comitente, ni éste contra aquéllas, a no ser que el comisionista hiciere cesión de sus derechos a favor de una de las partes (art. 233 C.Com.).

OBLIGACIONES DEL COMISIONISTA.-

1) **Cumplir la comisión.**- El comisionista que aceptase el encargo está obligado a cumplirlo, conforme a las órdenes e instrucciones del comitente. A falta de instrucciones, o si se le hubiese autorizado para obrar a su arbitrio u ocurriese un suceso imprevisto, podrá ejecutar la comisión obrando como lo haría en un negocio propio, y ajustándose al uso del comercio, en casos semejantes (conf. art. 238 C.Com.).

Si el comisionista no cumple, sea por no seguir o extralimitarse de las instrucciones, o por ejecutar la comisión en forma que no se estila en el comercio, responderá al comitente por los daños y perjuicios. Sin embargo, será justificable el exceso de la comisión: si resultase ventaja al comitente; si la operación encargada no admitiese demora, o pudiese resultar daño de la tardanza; si mediare aprobación del comitente o ratificación con entero conocimiento de causa (conf. art. 242 C.Com.).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

2) **Rendir cuentas al comitente.**- El comisionista, por su parte, está obligado a rendir al comitente, luego de evacuada la comisión, cuenta detallada y justificada de todas las operaciones y cantidades entregadas o percibidas, reintegrando al comitente, por los medios que éste le prescriba, el sobrante que resulte a su favor. En caso de mora, responde por los intereses desde la fecha de la interpelación (conf. art. 277).

OBLIGACIONES DEL COMITENTE.-

1) **Adelantar los fondos necesarios para cumplir la comisión;**

2) **Reembolsar los gastos.**- Los realizados por el comisionista en el desempeño de la comisión, más los intereses desde el día en que se hizo el gasto (conf. art. 276 C.Com).

3) **Pagar al comisionista la retribución (comisión) convenida.**- Si no hay monto convenido, la retribución se fijará conforme a los usos comerciales del lugar donde se ejecutó la comisión (art. 274). La comisión se le paga íntegra, si ejecutó totalmente el encargo. Se le pagará parcialmente -en proporción a lo hecho- en caso de cumplimiento parcial, de muerte o de separación del comisionista. Si el comitente revoca la comisión sin causa, deberá por lo menos pagar la mitad de la comisión (conf. art. 275 C.Com.).

El comisionista goza de **derecho de retención** sobre los bienes del comitente hasta que éste le pague íntegramente lo que le debe, sea por reembolsos, gastos o retribución, más los intereses. Además, en caso de quiebra del comitente, el comisionista tiene **un privilegio a ser pagado con el producido de los bienes retenidos** (conf. arts. 279 y 280 C.Com.).

SUSTITUCIÓN DEL COMISIONISTA.-

El comisionista, puede hacerse sustituir por otra persona (subcomisionista) en el cumplimiento de la comisión, esté o no facultado expresamente para ello (art. 252 C.Com.):

- si así lo exigiere la naturaleza de la operación,
- o si fuere indispensable por algún acontecimiento imprevisto o insólito.

Y no responde por los actos del subcomisionista, si prueba que le transmitió fielmente las órdenes del comitente y que el subcomisionista era una persona que gozaba de crédito (moral y material) en el comercio (conf. art. 252). Pero, si la sustitución se hubiera hecho sin necesidad o sin mediar autorización, el comitente tiene acción directa contra el sustituido y el sustituyente (art. 251 C.Com. in fine).

La sustitución puede hacerla:

1) a su nombre (es decir, a nombre del comisionista): en este caso la comisión continúa por medio del subcomisionista. El comitente le pagará al comisionista y este le pagará al subcomisionista.
2) a nombre del comitente: en este caso la comisión pasa enteramente al subcomisionista, desapareciendo de la relación el comisionista. El comitente pagará la comisión directamente al subcomisionista.

RESPONSABILIDAD DEL COMISIONISTA.-

Es responsable en caso de extravío, hurto o robo del dinero que recibe, salvo pacto en contrario (art. 270 C.Com.).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

No garantiza la solvencia de los terceros contratantes (art. 271 C.Com.), salvo que aparte de la comisión ordinaria, reciba una '**comisión de garantía**' (plus o comisión especial extraordinaria, por asumir los riesgos de la cobranza y garantizar que los terceros pagarán).

SITUACIÓN DE DISTINTOS AUXILIARES DEL COMERCIO.-

Factor de comercio: persona a la cual el comerciante le encarga la administración de sus negocios o la de un establecimiento en particular (art. 133 y sgts. C.Com.).

El factor, con relación al dueño del comercio, es un dependiente, pero con relación a los terceros con quienes contrata es un representante o mandatario del dueño. Por ello, cuando celebra un contrato con terceros, el factor no queda obligado con ellos, el que queda obligado es el dueño del establecimiento.

El nombramiento del factor por el comerciante se hace mediante un poder especial que se debe inscribir -para que sirva frente a terceros- en el Registro Público de Comercio. Si luego el poder se limita o se revoca, también debe inscribirse.

El factor debe limitar su actuación a actos de administración relativos al negocio o establecimiento que se le encargó. No puede realizar actos de disposición.

Encargado: empleado al cual el dueño pone al frente de un negocio pero sin darle facultades para contratar en su nombre. Su situación es la de un dependiente o empleado con jerarquía.

Dependiente: empleado al cual se le otorga poder para realizar determinados actos (Ej: para cobrar y dar recibos).

Gerente: persona a la cual dentro de la estructura de la empresa se le encarga todo el manejo de una sección o departamento (ej: gerente de ventas, gerente de marketing, etc). Su situación equivale a la de un encargado, pero si las facultades son más amplias (ej: gerente general) es equivalente a la situación de un factor.

Sumarios de Jurisprudencia

- El contrato de actividad profesional es un contrato multiforme o proteiforme. Esta teoría del contrato variable, permite contemplar mejor la totalidad de los supuestos, otorgándole a éste el carácter de locación de servicios, de locación de obra, o incluso de mandato, de acuerdo a las características particulares del caso. (Cam.Nac.Civil, Sala H - 17/03/1999).

- El mandato nace de un contrato en virtud del cual el mandatario se compromete a realizar una actividad por cuenta del mandante pero sin obrar en nombre de éste. (C. Nac. Com., sala B, 05/10/1999 - Minniti, Oscar V. v. Thriocar S.A. y otro). JA 2000-III-58.

- El mandato especial dado por el marido en el contexto de un poder general, para que la mujer venda los bienes gananciales de titularidad de él, es válido. (Cam.Nac.Civil, Sala A, 26/09/1995). JA 1996-III-546

- El mandatario o locador de servicios no tiene exigencias específicas de idoneidad, por lo que la autorización o constancia que detenta no requiere forma alguna especial (art. 1869 CCiv.), pudiendo otorgarse aun verbalmente (art. 1873) salvo los específicos casos en los que se requiere escritura pública (art. 1184 inc. 7 y 10 CCiv.). (Cam.Nac.Civil, Sala B, 08/04/2002).

- Existe ratificación tácita del mandato si la operación inmobiliario se concretó sin que la demandada haya planteado alguna oposición. (Cam.Nac.Civil, Sala L, 28/11/2000).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

MANDATO CIVIL

Concepto: El mandato, tiene lugar cuando una parte (Mandante) da poder a otra (Mandatario), que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta uno o varios actos jurídicos (conf. art. 1869).

Caracteres:
a) Consensual
b) Gratuito/Oneroso (art. 1871)
c) No formal, salvo excepciones en que requiere escritura pública
d) Típico

Forma (arts. 1873 y 1874): sin formalidades, puede ser ser:
- expreso: - por escrito (instrumento público o privado) - verbalmente
- o tácito: no impidiendo, pudiendo hacerlo, los actos que sabe que alguien está haciendo en su nombre

Excepción: casos del 1184 inc. 7 en que se exige escritura pública

Prueba:
Los terceros: pueden probar el mandato por cualquier medio de prueba.
Las partes: prueban conforme a los principios generales (1191 y 1193)

Capacidad:
El mandante requiere capacidad para administrar o para disponer de sus bienes, según que el mandato sea para realizar un acto de administración o de disposición.
El mandatario, debe ser capaz para contratar (1896). Pero el Código admite que se de válidamente mandato a una persona incapaz de obligarse y el mandante queda obligado respecto del mandatario y de terceros (1197).

Objeto:
El objeto del mandato es la realización de actos jurídicos (1889).
No se puede dar mandato (1890):
- para actos de última voluntad (ej: para testar),
- para actos entre vivos cuyo ejercicio por mandatarios esté prohibido (ej: para ejercer la patria potestad).
- para un acto ilícito, imposible o inmoral (1891).

Clases:
- **General:** comprende todos los negocios del mandante. Se confiere sólo para la administración de bienes (art. 1880).
- **Especial:** comprende uno o varios negocios determinados. Se requiere poder especial en los casos del art. 1881: la enumeración no es taxativa

Obligaciones del Mandatario:
1) Ejecutar fielmente el mandato (1904, 1905, 1906).
2) Rendir cuentas(1909 a 1911)

Obligaciones del Mandante: En principio no contrae obligaciones, pero eventualmente puede estar obligado a:
1) Anticipar fondos para cumplir el mandato (1948).
2) Reembolsar los gastos (1949, 1956, 1957).
3) Indemnizar los daños y perjuicios (1953).
4) Liberar al mandatario de las obligaciones (1951).
5) Retribuir el servicio, si el mandato fuese oneroso (1952).

Conclusión del mandato:
1) Por cumplimiento del negocio encomendado (1960)
2) Por expiración del del plazo establecido (1960)
3) Por revocación del mandato (1970)
4) Por renuncia del mandatario (1979)
5) Por fallecimiento del mandante (1980,1982)
6) Por fallecimiento del mandatario
7) Por incapacidad sobreviniente de una de las partes (1984)

GESTIÓN DE NEGOCIOS / MANDATO COMERCIAL

GESTIÓN DE NEGOCIOS

- **Concepto:** Existe cuando alguien (gestor) realiza gestiones útiles para otra persona (dueño del negocio), sin que exista autorización o mandato de ésta, con la intención de obligarlo a que se le reintegren los gastos realizados.
- **Requisitos:** 1) que la gestión se haga sin mandato ni autorización; 2) que el gestor se proponga realizar un negocio de otro; 3) que el gestor tenga la intención de obligar a que se le reintegren los gastos.
- **Efectos:** Fundamentalmente, reembolsarle al gestor los gastos realizados y liberarlo de las obligaciones contraídas. En lo demás, las partes tienen las obligaciones derivadas de un mandato.

MANDATO COMERCIAL

- **Concepto:** El mandato es comercial cuando el mandante encarga al mandatario la realización de uno o varios actos de comercio.
- **Características:** La principal es que debe tener por objeto actos de comercio. En lo demás, en general el mandato comercial tiene las mismas características que el mandato civil, salvo las siguientes diferencias
  a) mandato civil: tiene por objeto actos civiles
     mandato comercial: actos de comercio
  b) mandato civil: gratuito u oneroso
     mandato comercial: nunca se presume gratuito
  c) mandato civil: a veces es formal
     mandato comercial: nunca es formal

CONTRATO DE COMISIÓN

- **Concepto:** cuando una parte (comitente) encarga a otra (comisionista) la realización de actos de comercio determinados, pero actuando el comisionista a nombre propio.
- **Semejanzas:** Entre mandato y comisión hay una elación de género a especie: género: el contrato de mandato. especie: el contrato de comisión.
- **Diferencias:** En ambos se actúa por cuenta del mandante, pero en el mandato se actúa a nombre del mandante y en la la comisión el comisionista actúa a nombre propio.
- **Efectos:**
  - Entre las partes (comitente y comisionista): hay la misma relación de derechos y obligaciones que entre el mandante y mandatario, con las ampliaciones o limitaciones del Cód. Comercio.
  - Frente a terceros: el comisionista queda directamente obligado hacia las personas con quienes contratare, sin que éstas tengan acción contra el comitente, ni éste contra aquéllas, a no ser que el comisionista hiciere cesión de sus derechos a favor de una de las partes (art. 233 C.Com.).
- **Obligaciones**
  - del comisionista: 1) Cumplir la comisión (238 y 242 C.Com). 2) Rendir cuentas al comitente (277 C.Com).
  - del comitente: 1) Adelantar los fondos necesarios para cumplir la comisión; 2) Reembolsar los gastos (276 C.Com). 3) Pagar al comisionista la retribución convenida (274/275 C.Com.).
- **Derecho de retención y privilegio:** El comisionista goza de derecho de retención sobre los bienes del comitente hasta que éste le pague íntegramente lo que le debe. Además, en caso de quiebra del comitente, tiene un privilegio a ser pagado con el producido de los bienes retenidos (279/280 C.Com.).
- **Sustitución del comisionista 251, 252:** El comisionista, puede hacerse sustituir por otra persona (subcomisionista) en el cumplimiento de la comisión, si así lo exigiere la naturaleza de la operación, o si fuere indispensable por algún acontecimiento imprevisto. No responde por los actos del subcomisionista, si prueba que le transmitió fielmente las órdenes del comitente.

CAPÍTULO XXII

FIANZA

CONCEPTO.-

El Código Civil a través de los arts. 1986 a 2050 regula el contrato de fianza y da la siguiente definición: "Habrá contrato de fianza, cuando una de las partes se hubiera obligado accesoriamente por un tercero, y el acreedor de ese tercero aceptase su obligación accesoria".

Ejemplo: A le debe a B; C afianza la obligación de A, de modo que si A no cumple deberá cumplir C. Si B que es el acreedor acepta, hay contrato de fianza.

Las partes del contrato de fianza sólo son: EL FIADOR y EL ACREEDOR de la obligación que se garantiza. El deudor principal de la obligación no es parte en el contrato, ni tampoco se requiere su consentimiento para la existencia del contrato de fianza

CARACTERES.-

- **Unilateral:** solamente crea obligaciones para el fiador.
- **Consensual:** se perfecciona por el acuerdo de las partes (fiador y acreedor) y no está sujeto a forma alguna, pudiendo hacerse verbalmente o por escrito (conf. art. 2006).
- **Gratuito:** porque por la prestación que eventualmente debe cumplir el fiador, la otra parte del contrato -el acreedor- no debe ninguna contraprestación. El hecho de que el deudor principal retribuya o pague algo al fiador no influye en el carácter de gratuito del contrato. Para las partes del contrato -fiador y acreedor- el contrato es gratuito.
- **Accesorio:** porque su existencia depende de la existencia de una obligación principal a la cual se afianza. Como 'lo accesorio sigue la suerte de lo principal', si la obligación afianzada es nula, anulable, inexistente o se extinguió, lo mismo ocurrirá con la fianza (conf. art. 1994).
- **Típico.**

¿PUEDE CONSTITUIRSE UNILATERALMENTE?

La fianza es un contrato, y como tal, requiere el acuerdo entre el fiador y el acreedor. Si alguien ofrece ser fiador, se requerirá la aceptación del acreedor para que exista el contrato.

Pero, el art. 1987 dice: "Puede también constituirse la fianza como acto unilateral antes de que sea aceptada por el acreedor".

Esta disposición se contradice con el art. 1986 que establece que debe haber 'aceptación del acreedor'. Gran parte de la doctrina sostiene que el art. 1987 -toma-

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

do del Esboço de Freitas- se refiere a los casos de fianza legal o judicial, en cuyos supuestos no es necesario el consentimiento o aceptación del acreedor.

Aceptado este criterio, la fianza requerirá -por regla general- el consentimiento o aceptación del acreedor, y sólo se podrá constituir unilateralmente si se trata de fianza legal o judicial.

PROMESA DE FIANZA.-

Si una persona promete ser fiador, ¿qué valor tiene esa promesa de fianza, antes de ser aceptada? y, además, ¿cuál es su régimen legal?.

Por los principios generales, se trata simplemente de una 'promesa de contrato', y como tal, puede ser retractada antes de ser aceptada (salvo que el oferente hubiese renunciado a retractarla o se hubiese obligado a mantenerla durante determinado tiempo, conf. art. 1150). Si la oferta es retractada antes de la aceptación, dicha oferta queda sin efecto.

Mientras no haya retractación, el acreedor puede aceptarla (expresamente o tácitamente), con lo cual se perfecciona el contrato (arts. 1145/1146).

CARTAS DE RECOMENDACIÓN.-

Las 'cartas de recomendación' son aquellas en las que se asegura la probidad y solvencia de alguien que procura obtener crédito (conf. art. 2008). El Código Civil expresamente establece que "ellas no constituyen fianza" (conf. arts. 2007 y 2008); por lo tanto, dichas cartas no crean para quien las suscribe la responsabilidad de un fiador. Pero, el firmante de la carta será responsable por daños y perjuicios si de mala fé afirmó la solvencia del recomendado a pesar de saber que era insolvente (conf. art. 2009).

DISTINTAS SITUACIONES DEL FIADOR.-

Fianza simple: es aquella en la cual el fiador goza de los beneficios de excusión y de división.

El beneficio de excusión, es el derecho del fiador a oponerse a que se haga efectiva la fianza y se le reclame el pago, mientras el acreedor no haya intentado primero ejecutar los bienes del deudor principal (conf. art. 2012). El beneficio de división, procede en caso de haber varios fiadores y consiste en el derecho del fiador a que la deuda se divida por partes iguales entre todos los fiadores (conf. art. 2024).

Fianza solidaria: es aquella en la cual el fiador no goza de los beneficios de excusión ni de división (art. 2004 in fine). En consecuencia, al faltar estos beneficios, el acreedor no tendrá necesidad de excutir previamente los bienes del deudor principal, y además, si los fiadores son varios puede demandar a cualquiera de ellos por el total de la deuda.

Cabe tener en cuenta que, a pesar de la solidaridad, la fianza continúa con sus caracteres de accesoria y subsidiaria. Por lo tanto, el acreedor -aunque la fianza sea solidaria- no puede demandar el pago directamente al fiador; debe previamente intimar el pago al deudor principal, y si éste no paga, entonces sí el acreedor puede exigir el pago al fiador sin necesidad de excutir previamente los bienes del deudor principal.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

La fianza solidaria se rige por las reglas de la simple fianza, con excepción -como ya hemos dicho- de los beneficios de excusión y de división (ver art. 2004).

La fianza es solidaria (conf. art. 2003): a) cuando las partes así lo hubiesen estipulado en el contrato; b) cuando el fiador hubiese renunciado al beneficio de excusión; o c) cuando el acreedor fuese el Fisco.

Principal pagador: cuando en un contrato el fiador se obliga como "principal pagador" su situación jurídica no es la de un fiador, sino la de un "deudor solidario", y como tal, se le deben aplicar las normas relativas a los codeudores solidarios. Así lo establece el art. 2005.

De manera que, cuando existe la cláusula 'principal pagador' ya no hay contrato de fianza ni accesoriedad. El denominado 'fiador' pasa a ser un deudor solidario, estableciéndose un vínculo directo entre él y el acreedor.

CLASES DE FIANZA.

Según la fuente en que se origina la fianza, ella puede ser:

Fianza convencional: es la que se crea mediante el acuerdo o convención entre el fiador y el acreedor. Requiere la aceptación del acreedor.

Fianza legal y fianza judicial: la primera, es la que debe constituirse por imposición de la ley (ej.: arts. 2002, 2851, etc.); la segunda, la que exigen los jueces en determinados casos (ej.: la que se exige a quien quiere trabar un embargo, una inhibición u otras medidas cautelares). En estos casos, no se requiere la aceptación por parte del acreedor; la aceptación del fiador como tal corresponde al juez. El art. 1198 establece los requisitos que debe reunir el fiador en este tipo de fianza.

Fianza civil y fianza comercial. Diferencias.

La fianza será civil o comercial, según que la obligación principal que se garantiza -acto o contrato- sea civil o comercial (art. 478 C. Comercio). Ej: si una persona es fiador en una compraventa comercial, su fianza será comercial. En definitiva, se sigue la regla de que lo accesorio (la fianza) sigue la suerte de lo principal (acto o contrato que se garantiza).

La fianza civil se rige por las normas del Código Civil. A la fianza comercial se le aplican las normas del Código Civil, salvo en que esté expresamente regulado por las normas del Código de Comercio (arts. 478 a 483).

Es fundamental destacar, que la fianza comercial siempre es solidaria, y que en ella el fiador no tiene los beneficios de excusión y de división (conf. art. 480). Puede ser onerosa.

OBJETO DE LA FIANZA.

La regla general es que "toda obligación puede ser afianzada".

Esta regla está contenida en el art. 1993. Las obligaciones se pueden afianzar sean civiles o naturales, sean accesorias o principales derivadas de cualquier fuente (ley, contrato e incluso las que derivan de un hecho ilícito). Se pueden afianzar cual-

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

quiera que sea el acreedor o deudor, e incluso cuando el acreedor sea persona incierta. La obligación afianzada puede ser de valor determinado o indeterminado, líquido o ilíquido, pura o simple, a plazo o condicional. Y por último, la obligación se puede afianzar cualquiera sea la forma del acto principal.

Respecto a las *'obligaciones nacidas de un hecho ilícito'*, cabe tener presente que lo que puede afianzarse es el pago o reparación debida a consecuencia de un hecho ilícito ya producido (conf. Salvat, Borda). Ej: si producido el hecho ilícito, el responsable debe indemnizar a la víctima, la obligación de pagar la indemnización puede afianzarse. Por el contrario, si lo que se afianza es el pago o reparación de un hecho ilícito a cometerse, es decir, de un hecho ilícito futuro, la doctrina sostiene que dicha fianza es nula.

La fianza también puede ser dada para garantizar una *obligación futura* (es decir, una obligación que aún no existe, pero que puede existir más adelante). Ej: el fiador se obliga a pagar el saldo deudor que pueda surgir contra otra persona, en una cuenta corriente. La posibilidad de afianzar obligaciones futuras surge del art. 1988. El fiador de una obligación futura puede retractar la fianza mientras no exista la obligación principal (art. 1990).

MONTO DE LA FIANZA.-

El fiador puede obligarse por lo mismo o por menos que el deudor principal, *pero no por más*. Si el fiador se obliga a más que el deudor principal, su obligación se reduce a los límites de la del deudor. En caso de duda acerca de si se obligó por menos o por lo mismo que el deudor principal, se entiende que se obligó por lo mismo (conf. art. 1195).

Pero, sin violar este principio, se admite que el fiador constituya -para garantizar el cumplimiento de la fianza- toda clase de seguridades (art. 1195), así por ejemplo, constituyendo una hipoteca o prenda; dando a su vez un fiador; obligándose bajo cláusula penal; etc. (ver nota al art. 1195).

CAPACIDAD PARA SER FIADOR.

Dice el Art. 2011: "Todos los que tienen capacidad para contratar empréstitos, la tienen para obligarse como fiadores... (1° parte)".

La disposición es errónea porque remite a los que tienen capacidad para contraer empréstitos (contrato de mutuo) y allí no existe ninguna norma especial sobre capacidad para contraer empréstitos, ni ninguna norma que nos aclare esta remisión que hace el art. 2011.

La solución, entonces, es recurrir a las reglas comunes sobre capacidad y, en consecuencia, establecer que para ser fiador -lo mismo que para contraer empréstitos- se requiere CAPACIDAD PARA CONTRATAR; y como contrapartida, no pueden ser fiadores, por no poder contratar, los mencionados en el art. 1160.

Sin perjuicio de esta regla general, el art. 2011 establece -en 6 incisos- prohibiciones especiales para ser fiadores. Los enumerados son los siguientes:

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

1°) "Los menores emancipados, aunque obtengan licencia judicial y aunque la fianza no exceda de quinientos pesos" (inc. 1°).

2°) "Los administradores de bienes de corporaciones en nombre de las personas jurídicas que representaron". (inc. 2°).
(Por 'corporaciones' debe entenderse las personas jurídicas de derecho público y los establecimientos que no tengan fin de lucro. Las sociedades, en cambio, pueden ser fiadoras según se desprende del inc. 4°).

3°) "Los tutores, curadores y todo representante necesario en nombre de sus representados, aunque sean autorizados por el juez" (inc. 3°).

4°) "Los administradores de sociedades, si no tuviesen poderes especiales" (inc. 4°).

5°) "Los mandatarios en nombre de sus constituyentes, si no tuviesen poderes especiales" (inc. 5°).

6°) "Los que tengan órdenes sagrada cualquiera que sea su jerarquía, a no ser por sus iglesias, por otros clérigos, o por personas desvalidas" (inc. 6°).

FORMA Y PRUEBA DE LA FIANZA

La fianza es un contrato no formal y, por lo tanto, puede contraerse en cualquier forma: verbalmente o por escrito, por documento privado o por escritura pública (conf. art. 2006).

Pero, en cuanto a la prueba en juicio, es indispensable que conste por escrito; así surge del art. 2006 que dice: "pero si fuese negada en juicio, sólo podrá ser probada por escrito".

NULIDAD DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL: SUS CONSECUENCIAS.

El art. 1994, en su primera parte, establece que: "La fianza no puede existir sin una obligación válida...". Esto se debe al carácter accesorio de la fianza y a la aplicación del principio de que "lo accesorio sigue la suerte de lo principal". La existencia o validez de la fianza depende de la existencia o validez de la obligación principal afianzada.

En consecuencia: "Si la obligación nunca existió, o está extinguida, o es de un acto o contrato nulo o anulado, será nula la fianza. Si la obligación principal deriva de un acto o contrato anulable, la fianza también será anulable" (art. 1994)

Hay una excepción establecida en el propio art. 1994 al decir: "Pero si la causa de la nulidad fuese alguna incapacidad relativa al deudor, el fiador, aunque ignorase la incapacidad, será responsable como único deudor".

Ejemplo: me constituyo fiador de un menor de edad que pide un préstamo; luego, cuando se le intenta cobrar la deuda se declara la nulidad de la obligación; a pesar de ello, yo -fiador- soy responsable.

EFECTOS DE LA FIANZA

A) ENTRE FIADOR Y ACREEDOR.- Si el deudor no cumple su obligación, el acreedor puede reclamar el cumplimiento al fiador, cuya obligación es accesoria y subsidiaria. Intentada la acción contra el fiador, los principales derechos de éste son los siguientes: 1) beneficio de excusión (arts. 2012 a 2019); 2) beneficio de divi-

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

sión, si hay otros fiadores (art. 2020); 3) oponer excepciones propias y las que podría oponer el deudor principal (arts. 2020 a 2023).

Por el beneficio de excusión el fiador puede oponerse a que se haga efectiva la fianza, si previamente el acreedor no ha ejecutado todos los bienes del deudor (conf. 2012).

De manera que, el acreedor debe accionar primero contra el deudor. Pero, ¿y si no lo hace, y acciona directamente contra el fiador ?. El fiador podrá paralizar la acción provisionalmente, invocando el beneficio de excusión, el cual funciona como excepción dilatoria (paraliza la acción temporalmente). ¿Y si el fiador no opone el beneficio de excusión?. Entonces la acción contra el fiador no se paraliza, sino que sigue su curso y el fiador debe responder.

Si al ejecutar los bienes del deudor, éstos alcanzaren a cubrir sólo una parte de la deuda, el acreedor deberá aceptar dicha suma y solamente podrá reclamar al fiador el saldo restante (conf. art. 217). Es una excepción al principio de que el acreedor no está obligado a aceptar pagos parciales (conf. art. 742).

Si el acreedor fuese omiso o negligente en la ejecución de los bienes del deudor, y entretanto el deudor cae en insolvencia, cesa la responsabilidad del fiador (conf. art. 2018).

Además, desde que la deuda sea exigible, el fiador puede intimar al acreedor para que proceda contra el deudor principal, y si éste no lo hace, el fiador no será responsable por la insolvencia sobrevenida durante el retardo (conf. art. 2015).

En el caso de que hubiese varios deudores principales que se han obligado solidariamente, y uno sólo de ellos hubiese dado fianza, el fiador reconvenido tiene derecho a exigir no solo la excusión de los bienes del deudor afianzado por él, sino también la excusión de los bienes de los otros codeudores (conf. art. 2016).

El fiador del fiador, goza del beneficio de excusión tanto respecto del deudor principal como del fiador (conf. art. 2019). De manera que, el acreedor para poder accionar contra el fiador del fiador, deberá previamente hacer excusión de los bienes del deudor principal y del fiador.

No es necesario hacer excusión previa de los bienes del deudor (art. 2013)

1°) Cuando el fiador renunció expresamente a ese beneficio.

2°) Cuando la fianza fuese solidaria.

3°) Cuando se obligó como principal pagador.

4°) Si como heredero sucedió al principal deudor (Nota: en este supuesto, el fiador pasa a ser deudor principal).

5°) Si el deudor hubiese quebrado, o se hallare ausente de su domicilio al cumplirse la obligación.

6°) Cuando el deudor no puede ser demandado judicialmente dentro de la República.

7°) Si la obligación afianzada fuese puramente natural. (Nota: si la obligación es natural, conforme al art. 515, el acreedor no tiene acción contra el deudor principal).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

8°) Si la fianza fuere judicial. (Nota: la ley ha pretendido que en los casos de fianza judicial el fiador quede más severamente obligado que en los casos de fianza ordinaria).

9°) Si la deuda fuere a la hacienda nacional o provincial". (No existe beneficio de excusión en los casos en que el acreedor es el Fisco; ésto es un privilegio del Fisco).

Tampoco es necesaria la excusión previa de los bienes del deudor en los casos del art. 2014:

a) Si los bienes del deudor se hallasen fuera del territorio de la Provincia, o de la Capital de la República donde el juez ejerza su jurisdicción (art. 2014, p. parte).
b) Si los bienes del deudor estuviesen embargados por otro acreedor (art. 2014, seg. parte).
c) Si los bienes del deudor dependieren en alguna manera de otro juicio (art. 2014, terc. parte).

El beneficio de división procede en caso de haber varios fiadores, y consiste en que la deuda se divida por partes iguales entre todos los fiadores, aplicándose al respecto el régimen de las obligaciones simplemente mancomunadas. Conforme a este beneficio, el acreedor sólo podrá reclamar a cada fiador la parte que a éste le corresponda (conf. art. 2024). Obviamente, no procede este beneficio si la fianza es solidaria (arts. 2004 y 2024).

Las condiciones fundamentales para poder invocar el beneficio de división son:

a) que haya pluralidad de fiadores;
b) que respondan todos por una misma deuda;
c) que la fianza no sea solidaria.

Si el acreedor reclama de más, el fiador debe oponer el beneficio de división, pues éste no funciona de pleno derecho. Pero nada impide que el fiador renuncie al beneficio de división (conf. art. 872). La renuncia al beneficio de división no hace perder el beneficio de excusión ni transforma a la fianza en solidaria.

La división de la deuda entre distintos fiadores se hace por partes iguales, pero nada impide que entre un fiador y el acreedor se convengan partes distintas.

Para que funcione el beneficio de división, los fiadores deben responder todos por 'una misma deuda' (conf. art. 2024).

Si uno de los fiadores cae en insolvencia, los otros fiadores no están obligados a pagar la parte del deudor insolvente; en este supuesto, la insolvencia debe ser soportada por el acreedor (conf. art. 677; nota al art. 2024 y doctrina: Salvat, Borda, etc.).

En caso de que una de las fianzas fuese nula, la solución es diferente, debiéndose dividir el total de la deuda entre los fiadores que queden (conf. Salvat, Borda, Laurent, etc.).

Excepciones que puede oponer el fiador.

ART. 2020: "Aunque el fiador sea solidario con el deudor, podrá oponer al acreedor todas las excepciones propias, y las que podría oponerle el deudor principal en la fianza simple, excepto solamente las que se funden en su incapacidad".

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

El fiador puede oponer al acreedor, todas las excepciones propias (ej.: su incapacidad para obligarse como fiador; la nulidad de la fianza; etc.) y también las excepciones que podría oponer el deudor principal al acreedor (ej.: prescripción; nulidad de la obligación principal; ampliación de plazos; remisión de la deuda; etc.), salvo las excepciones que se funden en la incapacidad de hecho del deudor (ej.: nulidad de la obligación, por ser el deudor menor de edad).

El fiador puede oponer las excepciones que competen al deudor, aún contra la voluntad de éste, o aún cuando el deudor hubiese renunciado a oponerlas (conf. arts. 2021 y 2022)

El fiador puede intervenir en el pleito entre el acreedor y el deudor, a los efectos de poder oponer las excepciones que correspondan. Si interviene, la sentencia que se dicte hace cosa juzgada a su respecto; por el contrario, si no interviene, la sentencia no hace cosa juzgada en su contra. La intervención del fiador en el pleito no es una obligación, sino un derecho para él.

> ART. 2023: "El fiador puede intervenir en las instancias entre el acreedor y el deudor, sobre la existencia o validez de la obligación principal; y si no hubiese intervenido, las sentencias pronunciadas no le privan de alegar esas excepciones".

SITUACIÓN DEL FIADOR ANTE NUEVO CONTRATO DE LOCACION O PRÓRROGAS

La ley 25628 agregó al Código Civil el art. 1582 bis, y puso fin a las controversias acerca de si el fiador, en la locación, quedaba sólo obligado por el contrato original que firmaba o si su fianza se extendía también a las renovaciones o prórrogas de la locación.

> ART. 1582 bis. "La obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento del término de la locación salvo la que derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado.
> Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita del contrato de locación, una vez concluido éste.
> Será nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original." *(Artículo incorporado por Ley 25.628)*

La nueva norma establece claramente que el fiador garantiza el contrato de locación originario y sus plazos, y no responde por prórrogas o nuevos contratos de locación. Para quedar obligado por un nuevo contrato o una próroga el fiador deberá debe dar expresamente su consentimiento en cada renovación o prórroga, tácita o expresa del contrato locativo, pero una vez concluido el contrato de locación. Coherente con esta idea se establece también que será nula cualquier estipulación anticipada que extienda la fianza y libere al locador de obtener el consentimiento del fiador.

Donde sí se extiende la obligación del fiador es en los casos en que el inmueble locado no es restituido a su debido tiempo al locador. El art. 1582 bis acepta expresamente esta extensión al decir: "salvo la que derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado".

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

B) EFECTOS ENTRE FIADOR Y DEUDOR. El Código considera los efectos de la fianza entre el fiador y el deudor, distinguiendo entre los que se producen **antes de haberse efectuado el pago** de la deuda por el fiador y los que se producen **después de dicho pago**.

> Antes del pago, la ley concede al fiador el derecho a tomar medidas precautorias en salvaguarda de sus derechos. Dichas medidas son: el pedido de 'exoneración' de la fianza y el pedido de 'embargo' de los bienes del deudor.
>
> Después del pago, el fiador tiene derecho a subrogarse en los derechos del acreedor, a efectos de que el deudor le reembolse lo pagado.

Exoneración de la fianza (a los 5 años).

> ART. 2025: "El fiador podrá pedir al deudor la exoneración de la fianza, cuando han pasado 5 años desde que la dio, a no ser que la obligación principal sea de tal naturaleza, que no esté sujeta a extinguirse en tiempo determinado o que ella se hubiese contraído por un tiempo más largo".

Los 5 años corren desde que la fianza se otorgó. Si el fiador voluntariamente se ha obligado por más tiempo (Ej: 6 años) no tiene derecho a pedir la exoneración (art. 2025 in fine). El pedido o acción de exoneración debe dirigirse contra el deudor y éste debe conseguir otro fiador que sea aceptado por el acreedor.

Exoneración o embargo: a diferencia del caso anterior (art. 2025), en el cual el fiador sólo podía pedir la exoneración, en el art. 2026 se establecen casos en que el fiador puede optar entre pedir el embargo de los bienes del deudor o la exoneración de la fianza. Dichos casos son los siguientes:

1°) Si el fiador fuese judicialmente demandado para el pago (conf. art. 2026, inc. 1°).
2°) Si vencida la deuda, el deudor no la pagase (conf. art. 2026, inc. 2°).
3°) Si el deudor disipare sus bienes, o si emprendiese negocios peligrosos, o los diese en seguridad de otras obligaciones (conf. art. 2026, inc. 3°).
4°) Si quisiera ausentarse fuera de la República, no dejando bienes raíces suficientes y libres para el pago de la deuda (conf. art. 2026, inc. 4°).

Por último, el derecho del fiador a pedir la exoneración de la fianza o el embargo de los bienes del deudor, no procede si el fiador se obligó contra la voluntad expresa del deudor (art. 2027).

Caso de quiebra del deudor.- Si el deudor quebrase antes de pagar la deuda afianzada, el fiador tiene derecho a ser admitido preventivamente en el pasivo de la masa concursada (art. 2028).

El derecho de subrogación.- El efecto de la fianza, luego de que el fiador haya pagado es que el fiador queda subrogado en todos los derechos del acreedor contra el deudor (conf. art. 2029).

Se trata de una subrogación de tipo legal, y no convencional. El fiador se subroga en todos los derechos, acciones, privilegios y garantías anteriores y posteriores a la fianza (ej.: hipotecas o prendas constituidas por el deudor), sin necesidad de cesión alguna, porque se trata de una subrogación legal (conf. art. 768, inc. 2°).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

¿Qué rubros puede exigir el fiador subrogado? El fiador subrogado en los derechos del acreedor, puede exigir todo lo que hubiese pagado (capital, intereses, costas y los intereses legales desde el día del pago) y también la indemnización de todo perjuicio que le hubiese sobrevenido por motivo de la fianza (conf. art. 2030).

Pago anticipado.- Si el fiador pagó la deuda antes del vencimiento, sólo podrá cobrarle al deudor después del vencimiento (conf. art. 2031), porque ha actuado con apresuramiento y perjudica al deudor al privarlo del plazo.

Pago del fiador sin dar aviso al deudor.- Si el fiador paga la deuda sin darle aviso al deudor, y éste a su vez -ignorando ese pago- también la abona, el fiador no tendrá acción contra el deudor y sólo tendrá acción contra el acreedor para reclamarle el pago indebido (art. 2033, p. parte).

El art. 2033, seg. parte agrega: "Si el fiador paga sin dar conocimiento al deudor, éste podrá hacer valer contra él todas las excepciones que hubiera podido oponer al acreedor".

Otros casos en que el fiador no puede reclamar lo que pagó.- Los arts. 2034 y 2035 expresan casos en los cuales el fiador no tiene acción contra el deudor; y por último, el art. 2036 establece una excepción basada en la falta de perjuicio para el deudor.

- si dejó de oponer las excepciones que no fuesen personales o suyas propias, que sabía tenía el deudor contra el acreedor, o cuando no produjo las pruebas, o no interpuso los recursos que podrían destruir la acción del acreedor (art. 2034).
- si ha pagado sin haber sido demandado, y sin dar conocimiento al deudor, no podrá repetir lo pagado, si el deudor probase que al tiempo del pago, tenía excepciones que extinguían la deuda (art. 2035).

Pero, puede repetir lo pagado contra el deudor aunque haya pagado sin ser demandado, y sin ponerlo en su conocimiento, si por el pago no se ha producido al deudor perjuicio alguno (conf. 2036).

C) EFECTOS ENTRE COFIADORES. Cuando hay varios fiadores y uno de ellos paga el total de la deuda, se subroga en todos los derechos, acciones, privilegios y garantías del acreedor contra los otros cofiadores, para cobrar a cada uno de éstos la parte que le correspondiese (conf. art. 2037).

Para la subrogación del cofiador son aplicables los mismos principios que en la subrogación del fiador contra el deudor, por lo tanto, allí remitimos.

El sub-fiador (fiador de un fiador), en caso de insolvencia del fiador por quien se obligó, queda obligado ante los otros cofiadores en los mismos términos que lo estaba el fiador insolvente (conf. art. 2041). Resumiendo, el sub-fiador debe soportar la parte del fiador insolvente.

EXTINCION DE LA FIANZA.- La fianza puede extinguirse:

a) por vía de consecuencia: la fianza se extingue como consecuencia de haberse extinguido la obligación principal por algún medio legal (ej: pago, novación, compensación, transacción, confusión, renuncia o remisión de deuda, imposibilidad de pago sin culpa del deudor, resolución o nulidad de la obligación principal; etc).

La prescripción, si bien produce la extinción de la acción y no de la obligación (que subsiste como obligación natural) también puede ser invocada por el fiador para liberarse (conf. arts. 2020 y 2022).

b) por vía directa: en este supuesto, la fianza se extingue por causas propia, por producirse con relación a ella alguna de las causas que extinguen las obligaciones en general (conf. arts. 2042, 724 y sgts). Ej: la fianza se extingue si hay pago de la deuda por el fiador; compensación entre fiador y acreedor, renuncia de los derechos del acreedor contra el fiador, prescripción de la acción contra el fiador, etc.

Aparte de estas causales generales, el Código también contempla dos causas especiales de extinción de la fianza:

- si hay imposibilidad de subrogarse en los derechos del acreedor (arts. 2043 a 2045).
- si el acreedor prorrogó el plazo de la deuda, sin consentimiento del fiador (art. 2046).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Sumarios de Jurisprudencia

"Cuando la fianza es accesoria de un contrato de locación y en caso que éste no contuviera limitación expresa, la responsabilidad del fiador es amplia, por lo que el fiador responde por todas las obligaciones que contractualmente asumió el locatario. Así al constituirse quien otorga la fianza como fiador, liso, llano y solidario y principal pagador, co-deudor solidario y aplicarse a su respecto las disposiciones pertinentes (art. 2005 del Código Civil), se encuentra también a cargo del pago de los gastos causídicos originados en el proceso seguido contra el afianzado. Máxime cuando, como en el caso en estudio, se dejó expresa constancia que en la fianza se encontraban incluidos todos los gastos y/u honorarios de juicios". (CNCIV - SALA H, 09/02/2000)

"Si bien el fiador de un contrato de locación, responde hasta el momento en que se produce la efectiva desocupación del bien y el locador recupera su tenencia cuando así se hubiera establecido en el contrato, tal compromiso no puede transformarse en una sujeción sin límite temporal. Es que la ley no quiere que la responsabilidad del fiador se prolongue indefinidamente, debido a las mutaciones que experimenta el patrimonio. Bajo tales pautas, si la locación se celebró por el término de 18 meses, continuando a posteriori con la ocupación, la que superó el plazo de locación máximo de diez años (art. 1505 del Código Civil), mal puede extenderse el alcance de la fianza a un lapso mayor a dicho tope para la obligación principal, toda vez que el fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal" (art. 1995 del Código Civil). (CNCIV - SALA D - 19/10/1998)

"Aun cuando el fiador sea un deudor solidario no puede imponérsele una nueva obligación si no medió su intervención y consentimiento. La prórroga tácita del contrato de locación convenida entre el locador y el locatario no puede serle opuesta a los fiadores en virtud del principio de relatividad en los efectos de los contratos; cuestión que ha quedado definitivamente resuelta con la incorporación del art. 1582 bis del Código Civil." (CNCIV - Sala: E -; 6/9/05; PUGLIESE, Pedro c/ SEIJO, Jorge s/ EJECUCIÓN DE ALQUILERES; elDial - AE2141).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

FIANZA

Concepto — "Habrá contrato de fianza, cuando una de las partes se hubiera obligado accesoriamente por un tercero, y el acreedor de ese tercero aceptase su obligación accesoria" (art.1986).

Partes
- el Fiador: El deudor principal no es parte, ni se requiere su consentimiento para la existencia del contrato de fianza.
- el Acreedor: En general, la fianza requiere la aceptación del acreedor; sólo podrá constituirse unilateralmente si se trata de fianza legal o judicial (arts. 1986 y 1987)

Caracteres — Unilateral, Consensual, Gratuito, Accesorio, Subsidiaria, Típico.

Distintas situaciones

Fianza simple: es aquella en la cual el fiador goza de los beneficios de excusión y de división.
- **Beneficio de excusión:** derecho del fiador a que primerose ejecuten los bienes del deudor principal (2012).
- **Beneficio de división:** derecho del fiador a que la deuda se divida por partes iguales entre todos los fiadores (2024).

Fianza solidaria: el fiador no goza de los beneficios de excusión ni de división (art. 2004). Si los fiadores son varios el acreedor puede demandar a cualquiera de ellos por el total de la deuda. La fianza comercial siempre es solidaria.

Principal pagador: su situación jurídica no es la de un fiador, sino la de un "deudor solidario", y se le deben aplicar las normas relativas a los codeudores solidarios (2005).

Clases de fianza

- Convencional: por acuerdo entre el fiador y el acreedor — Requiere la aceptación del acreedor.
- Legal: es la que debe constituirse por imposición de la ley
- Judicial: es la que exigen los jueces en determinados casos — No requieren la aceptación del acreedor

Civil y Comercial. **Diferencias.** La fianza es civil o comercial, según que la obligación principal que se garantiza sea civil o comercial (478 C.Com). La fianza comercial siempre es solidaria, y en ella el fiador no tiene los beneficios de excusión y de división (480). La fianza comercial puede ser onerosa.

Forma y prueba — La fianza es no formal: puede contraerse en cualquier forma: verbalmente o por escrito, por documento privado o por escritura pública (2006). Para la prueba en juicio, es indispensable que conste por escrito (2006)

Capacidad — La remisión a empréstitos es errónea. Se deben aplicar las reglas comunes sobre capacidad y, en consecuencia, **para ser fiador se requiere CAPACIDAD PARA CONTRATAR**; y como contrapartida, no pueden ser fiadores, por no poder contratar, los mencionados en el art. 1160 y los casos especiales del art. 2011.

Objeto — "toda obligación puede ser afianzada", sean civiles o naturales, accesorias o derivadas, de valor determinado o indeterminado, líquido o ilíquido, pura o simple, a plazo o condicional (1993)

Efectos

A) entre Fiador y Acreedor: intentada la acción contra el fiador, los derechos de éste son los siguientes: 1) beneficio de excusión (2012 a 2019); 2) beneficio de división, si hay otros fiadores (2020); 3) oponer excepciones propias y las del deudor principal (2020 a 2023).

B) entre Fiador y Deudor: Antes del pago, el fiador puede tomar medidas precautorias en salvaguarda de sus derechos: pedido de 'exoneración' de la fianza (a los 5 años) y el pedido de 'embargo' de los bienes del deudor.

Después del pago, el fiador tiene derecho a subrogarse en los derechos del acreedor, a efectos de que el deudor le reembolse lo pagado.

C) entre Cofiadores.- Si hay varios fiadores, el que paga el total de la deuda, se subroga en todos los derechos del acreedor contra los otros cofiadores, para cobrarle a cada uno de ellos la parte correspondiente (2037).

Extinción de la fianza

a) por vía de consecuencia: por haberse extinguido la obligación principal por algún medio legal (pago, novación, compensación, transacción, confusión, renuncia o remisión de deuda, nulidad de la obligación principal, etc). También por prescripción.

b) por vía directa: la fianza se extingue por causas propia, por producirse con relación a ella alguna de las causas que extinguen las obligaciones en general (2042, 724 y sgts).

CAPÍTULO XXIII

CONTRATOS ALEATORIOS

CONCEPTO.-

Los contratos son aleatorios, cuando las ventajas o pérdidas para ambas partes contratantes, o solamente para una de ellas, dependan de un acontecimiento incierto (art. 2051).

Alea, significa incierto, algo que puede producirse o no, algo que depende de la suerte o el azar. En estos contratos, las ventajas o pérdidas que se puedan producir dependerán de un acontecimiento incierto, que puede o no producirse. Ej: que salga el número de mi billete de la lotería.

El Código Civil (arts. 2051 a 2069) regula los contratos aleatorios 'de juego' y 'de apuesta', y además, se refiere a la 'suerte', 'loterías' y 'rifas'. También regula el 'contrato de renta vitalicia'.

El Cód. de Comercio se refiere a otros contratos aleatorios: el de 'seguro' (regulado por dicho Código y por la Ley de Seguros) y el de 'préstamo a la gruesa'.

Por último, aclaremos que hay contratos que si bien no son aleatorios, pueden serlo por voluntad de las partes. Ej: una venta de cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que la cosa llegue a existir.

CONTRATO DE JUEGO.-

ART. 2052. El contrato de juego tendrá lugar cuando dos o más personas entregándose al juego se obliguen a pagar a la que ganare una suma de dinero, u otro objeto determinado.

En general implica la participación personal de las partes en competencias de destreza física o intelectual (levantar pesas, natación, juego de damas, etc).

CONTRATO DE APUESTA.-

ART. 2053. La apuesta sucederá, cuando dos personas que son de una opinión contraria sobre cualquier materia, conviniesen que aquélla cuya opinión resulte fundada, recibirá de la otra una suma de dinero, o cualquier otro objeto determinado.

Acá ya no hay participación personal de las partes, sino hechos o circunstancias ajenas a las partes (ej: apuesto a que River le gana a Boca; que el próximo presidente será de tal partido; que ganará tal boxeador, etc.).

CONTRATO DE SUERTE.-

Cuando dos personas deciden resolver por medio del azar una cuestión entre ellas que origina consecuencias jurídicas.

Ej: a) recurrir a la suerte, tal el caso de hacer un sorteo, para decidir con qué bienes se queda cada uno en una herencia. Equivale a hacer una partición.

b) recurrir a la suerte para poner fin a cuestiones litigiosas o dudosas. Equivale a una transacción.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CLASIFICACIÓN.

Juegos tutelados: son los juegos (o apuestas) a los que la ley les brinda protección -al igual que otros contratos- y el ganador tiene acción para reclamar judicialmente el pago a la otra parte. Quedan comprendidos en este grupo los que reúnan los siguientes requisitos:

a) los juegos o apuestas que impliquen la participación personal de las partes

b) y que consistan en competencias de destreza física o intelectual (levantar pesas, natación, esgrima, corridas, tiro al blanco, ajedrez, damas, etc). Quedan excluídos totalmente los casos en que interviene el azar totalmente o en parte (ej: dados, ruletas, naipes, taba, etc).

c) que no contravengan ninguna ley o reglamento de policía.

Estos juegos crean obligaciones civiles, y por lo tanto, el ganador puede reclamar judicialmente el pago al perdedor. Pero los jueces pueden disminuir la deuda si ella fuera desproporcionada en relación a la fortuna del perdedor (conf. arts. 2055 y 2056).

Juegos tolerados: son los que no fueron autorizados, pero tampoco fueron prohibidos. Encuadran en esta categoría los que no entran en la anterior (ej: apuesta sobre la competencia de otras personas; juego de cartas; juegos de azar no prohibidos expresamente, etc).

Estos contratos no originan obligaciones civiles, pero sí crean obligaciones naturales. Por lo tanto, el ganador no tiene acción para demandar el pago, pero si el perdedor voluntariamente le paga, el pago será válido y no podrá pedirse la devolución (art. 2063).

El pago no se considera voluntario -y procede la devolución de lo pagado- si el ganador estaba seguro de su triunfo por haber empleado artificios o engaños (ej: jugó con naipes marcados, dados cargados, etc).

Si bien por regla general una obligación natural puede novarse en una obligación civil, tratándose de deudas de juego no se admite la novación (art. 2057).

Juegos prohibidos: aquéllos que están expresamente prohibidos (Ej: juegos de azar en garitos clandestinos y en general, juegos de azar puro). El ganador no puede demandar el pago ni el perdedor exigir la devolución si pagó voluntariamente.

Como se trata de juegos prohibidos por la ley, los contratos sobre ellos son nulos de nulidad absoluta, y en consecuencia, no crean ninguna obligación, ni civil ni natural. El ganador no podrá demandar el pago y el perdedor si pagó no podrá pedir la devolución.

Juegos regulados por el Estado: los juegos, apuestas y sorteos reglamentados por el Estado, tal el caso de loterías, rifas, prode, carreras de caballos, casinos, etc., generan acción para el pago. Ellos se rigen por lo establecido por las normas que los autorizan.

El Proyecto de unificación de la legislación civil y comercial regula expresamente los contratos de juego y apuesta en los arts. 1522 a 1526.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CAPÍTULO XXIV
RENTA VITALICIA

CONCEPTO.-

Habrá contrato oneroso de renta vitalicia cuando una persona entregue a otra un capital (dinero, bienes muebles o inmuebles), a cambio de lo cual ésta se obliga a pagarle a ella o a un tercero designado en el contrato una renta de por vida. (Ej: Matías entrega una casa a Martín y éste debe pagarle a él una renta de $2000 anuales de por vida).

PARTES. CAPACIDAD.-

Las partes en el contrato son:

- *Acreedor rentista*: es quien entrega al deudor el capital (dinero, bienes muebles o inmuebles). Si entrega dinero, requiere capacidad para prestar; si entrega una cosa mueble o inmueble, requiere capacidad para vender.
- *Deudor rentista*: es quien recibe el capital y se compromete a pagar la renta de por vida. Si el capital recibido es dinero, requiere capacidad para contraer préstamos; si recibe un mueble o inmueble, requiere capacidad para comprar.

Se denomina 'Beneficiario' a la persona que recibirá del deudor la renta de por vida; generalmente es el mismo acreedor, pero también puede ser un tercero. (Ej: Matías entrega una casa a Martín y éste debe pagar a Andrés una renta de $2000 anuales de por vida). Si el beneficiario fuera un tercero, las relaciones de éste con el acreedor se regirán por las disposiciones de la donación.

Se llama '*cabeza de renta*' a la persona cuya vida se toma en cuenta para fijar el término de duración de la renta. Normalmente se tiene en cuenta la vida del beneficiario, pero también puede estar referida a la vida del deudor y aún a la de terceros. Pude tomarse en cuenta la vida de una o varias personas (conf. art. 2070).

Ej.: Matías (acreedor) entrega a Martín (deudor) una casa y éste deberá pagarle a Andrés (beneficiario) una renta de $2000 anuales hasta la muerte de Nicola y su esposa (cabezas de renta).

CARACTERES.-

1) Oneroso; 2) Bilateral; 3) Aleatorio (porque las ventajas o desventajas para las partes dependen de un acontecimiento futuro e incierto: la duración de la vida); 4) de tracto sucesivo; 5) Real; 6) Formal (por escritura pública bajo pena de nulidad); 7) Típico.

OBJETO (arts. 2074 a 2076).

La renta debe pagarse en dinero. Si se pacta la renta en otros bienes que no sean dinero, debe pagarse por su equivalente en dinero al momento de cada pago. El

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

beneficiario puede ceder (a título oneroso o gratuito) su crédito a la renta vitalicia. Si la renta consistiese en una pensión alimenticia, será inembargable.

OBLIGACIONES.-

- del Acreedor:
  1. Entregar el capital.
  2. Garantía de evicción y vicios redhibitorios de la cosa entregada.

- del Deudor
  1. Pagar la renta en el plazo pactado, mientras viva el cabeza de renta.- Generalmente el pago de la renta es anual, pero puede convenirse otra cosa.
     Si el cabeza de renta muere, se paga en proporción a los días que vivió (ej.: renta anual de $3650, vivió 100 días, son 36,50 p/día, le corresponderán $1000).
     Pero si se ha pactado que el pago debía ser por adelantado el pago debe hacerse por entero (ej: si la renta debe ser pagada el día 1/1/2000 y la muerte se produce el 15/2/2000 se debe pagar por entero la renta del 2000).
     Si el deudor no paga puntualmente la renta, el acreedor tiene derecho a demandar su pago, pero no puede pedir la resolución del contrato, salvo que en éste se hubiese reservado el acreedor ese derecho.
  2. Dar las seguridades prometidas.- Generalmente el acreedor exige al deudor garantías de que habrá de pagar la renta. Si el deudor no da garantías o estas disminuyen por hechos suyos, el acreedor podrá demandar la resolución del contrato y la restitución del precio de la renta.

EXTINCIÓN DE LA RENTA VITALICIA.-

1. Por muerte de la persona 'cabeza de renta'.
   Puede ocurrir que la persona 'cabeza de renta' fuera una persona distinta al beneficiario; en este caso si el beneficiario llegara a morir, sus herederos recibirán la renta hasta la muerte del 'cabeza de renta'.
   Si el contrato contempla la vida de varias personas, el derecho del beneficiario subsiste íntegramente hasta la muerte de la última persona designada.
2. Si el deudor no da las seguridades prometidas o si hubiesen disminuido por hecho suyo.

PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL UNIFICADO CON EL CÓDIGO DE COMERCIO.-

ART. 1512: **Definición.** *Contrato oneroso de renta vitalicia es aquél por el cual alguien, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero, se obliga a pagar una renta en forma periódica a otro, durante la vida de una o más personas humanas ya existentes, designadas en el contrato.*

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CAPÍTULO XXV
SEGURO

CONCEPTO.-

Es el contrato por el cual el asegurador se obliga, mediante una 'prima' o 'cotización', a resarcir un daño o cumplir la prestación convenida si ocurre el evento previsto (conf. art. 1 de la ley de seguros 17.418).

FINALIDAD: por medio del contrato de seguro, el asegurador asume el riesgo de su asegurado, es decir, se obliga a responder por las consecuencias que le provoque a su asegurado un hecho determinado; y como contraprestación, el asegurado se obliga a pagarle la llamada 'prima' o 'cotización'.

> *Ej.:* Laura compra un auto y decide asegurarlo con "La Caja" (compañía de seguros); del contrato surge que en caso de robo o hurto la compañía pagará a Laura el valor del vehículo y como contraprestación ella se obligará a pagarle una suma de dinero periódicamente (prima).

PARTES.-

Asegurador: es quien asume el riesgo. Unicamente podrán asumir este rol las sociedades anónimas, mutuales o cooperativas supeditadas al control de la Superintendencia de Seguros de la Nación.

Asegurado: es el titular del interés asegurado.

CARACTERES.-

1) Bilateral; 2) Consensual; 3) No formal (pero debe probarse por escrito); 4) Típico; 5) Aleatorio; 6) Oneroso.

ELEMENTOS ESPECÍFICOS DEL CONTRATO.-

a) Objeto: el contrato de seguro puede tener por objeto toda clase de riesgos, salvo prohibición escrita de la ley.

b) Riesgo: es la eventualidad de que suceda un hecho futuro e incierto del cual podría derivarse un daño para el interés del asegurado.
   En el contrato debe estar bien especificado cuál es el riesgo asumido por el asegurador.
   Si en el momento de celebrar el contrato el riesgo fuera inexistente, ya sea porque el siniestro se hubiese consumado o porque desapareció la posibilidad de que se produjera, el contrato es nulo.

c) Prima: es el precio que el asegurado deberá pagar al asegurador por el riesgo que éste asume.

d) Póliza: es el documento entregado por el asegurador donde constan las condiciones del contrato de seguro. Por medio de la póliza, el asegurado acredita las condiciones

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

del contrato. Deberá contener: nombre y domicilio de las partes; interés asegurado; riesgo asumido, plazo; prima y demás condiciones del contrato.

OBLIGACIONES.-

- DEL ASEGURADOR:

1. Indemnizar al asegurado si se produce el siniestro.
2. Emitir y entregar la póliza al asegurado.

¿Qué es la franquicia?. Es una cláusula contractual mediante la cual el asegurador no responderá por daños menores a determinada suma (*ej.*: se pacta una franquicia de $500, si el daño es de $300 lo soportará sólo el asegurado), y en caso de que dicha suma sea superior, hasta ese monto mínimo el siniestro debe soportarlo el asegurado (*ej.*: se pacta una franquicia de $500, si el daño es de $700 soportarán $500 el asegurado y $200 el asegurador).

Cuando el seguro es con franquicia el precio del seguro disminuye.

- DEL ASEGURADO:

1. Pagar la prima.- Si el pago de la primera prima o de la prima única no se efectuara oportunamente, el asegurador no será responsable por el siniestro ocurrido antes del pago.
2. Informar al asegurador de todo lo referido al bien asegurado durante todo el contrato. De acuerdo a esta información el asegurador sabrá que riesgo está asumiendo; por eso, si la información dada por el asegurado fuera incompleta o falsa, y de tal importancia que con la información correcta el asegurador no hubiese contratado, el contrato será nulo.

CARGAS DEL ASEGURADO.- Cuando el asegurado no cumple una obligación, su cumplimiento se le puede exigir judicialmente, pero cuando no cumple una carga ello no sucede. Las cargas son hechos que el asegurado puede o no llevar a cabo, pero que si no los realiza saldrá perjudicado, pues perderá el derecho a ser indemnizado o se le rebajará la indemnización. Son cargas, por ejemplo:

1. Informar del siniestro y los daños sufridos al asegurador dentro de los 3 días de conocerlos.
2. Prevenir el siniestro: (ej: contar con matafuegos). El incumplimiento de esta carga no hace perder la indemnización, sólo la disminuye. La indemnización se pierde si el incumplimiento de la carga fue por dolo o culpa grave.
3. Hacer todo lo posible para evitar o disminuir el daño.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONTRATOS ALEATORIOS

JUEGO Y APUESTA

Concepto: Los contratos serán aleatorios, cuando sus ventajas o pérdidas para ambas partes contratantes, o solamente para una de ellas, dependan de un acontecimiento incierto.

CONTRATO DE JUEGO: cuando dos o más personas entregándose al juego se obliguen a pagar a la que ganare una suma de dinero, u otro objeto determinado.

CONTRATO DE APUESTA: cuando dos personas que son de una opinión contraria sobre cualquier materia, conviniesen que aquélla cuya opinión resulte fundada, recibirá de la otra una suma de dinero, o cualquier otro objeto determinado.

Clasificación:

a.- *Tutelados*: aquéllos que el Estado autoriza expresamente. Generan Obligaciones Civiles.

b.- *Tolerados*: aquéllos que no fueron autorizados expresamente, pero tampoco fueron prohibidos. Generan Obligaciones Naturales.

c.- *Prohibidos*: aquéllos que fueron expresamente prohibidos. El ganador no puede demandar el pago ni el perdedor exigir la devolución si pagó voluntariamente.

Los juegos, apuestas y sorteos reglamentados por el Estado (ruletas, loterías, prode, carrera de caballos) están excluídos de tal clasificación y generan acción para el pago.

Proyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio

ART. 1522. *Hay contrato de juego si dos (2) o más partes compiten en una actividad de destreza física o intelectual, aunque sea sólo parcialmente, obligándose a pagar a la que gane un bien mensurable en dinero.*

SEGURO

Concepto: Es el contrato por el cual el asegurador se obliga, mediante una 'prima' o 'cotización', a resarcir un daño o cumplir la prestación convenida si ocurre el evento previsto.

Partes:
- *Asegurador:* es quien asume el riesgo.
- *Asegurado:* es el titular del interés asegurado.

Caracteres:
1) Bilateral
2) Consensual
3) No formal (pero debe probarse por escrito)
4) Típico
5) Aleatorio
6) Oneroso

Elementos:
a) Objeto: puede tener por objeto toda clase de riesgos, salvo prohibición escrita de la ley.
b) Riesgo: es la eventualidad de que suceda un hecho futuro e incierto del cual podría derivarse un daño para el interés del asegurado.
c) Prima: es el precio que el asegurado deberá pagar al asegurador por el riesgo que éste asume.
d) Póliza: es el documento entregado por el asegurador donde constan las condiciones del contrato de seguro.

Obligaciones:

DEL ASEGURADOR:
1. Indemnizar al asegurado si se produce el siniestro.
2. Emitir y entregar la póliza al asegurado.

¿Qué es la franquicia?. Es una cláusula contractual mediante la cual el asegurador no responderá por daños menores a determinada suma, y en caso de que dicha suma sea superior, hasta ese monto mínimo el siniestro debe soportarlo el asegurado.

DEL ASEGURADO:
1. Pagar la prima.
2. Informar al asegurador de todo lo referido al bien asegurado.

CARGAS:
1. Informar del siniestro y los daños sufridos al asegurador dentro de los 3 días de conocerlos.
2. Prevenir el siniestro.
3. Hacer todo lo posible para evitar o disminuir el daño.

RENTA VITALICIA

Concepto

Habrá contrato oneroso de renta vitalicia cuando una persona entregue a otra un capital (dinero, bienes muebles o inmuebles), a cambio de lo cual ésta asume la obligación de pagar una renta de por vida a ella o quien ella designe en el contrato.

Partes

- **deudor:** es quien se compromete a pagar la renta de por vida.
- **acreedor:** es quien entrega al deudor el capital (dinero, bienes muebles o inmuebles)

no son partes en el contrato

- *Beneficiario:* es quien recibirá del deudor la renta de por vida.
- *Cabeza de renta*: es la persona cuya vida fijará el término de duración de la renta.

Caracteres

1) Oneroso
2) Bilateral
3) Aleatorio
4) de Tracto Sucesivo
5) Real
6) Típico
7) Formal: por escritura pública bajo pena de nulidad.

Capacidad

- Si el capital entregado fuese dinero
  - *Acreedor*: capaz para prestar dinero.
  - *Deudor*: capaz para contratar préstamos.
- Si el capital entregado fuese una cosa mueble o inmueble
  - *Acreedor*: capaz para vender.
  - *Deudor*: capaz para comprar.

Obligaciones

DEL ACREEDOR

1. Entregar el capital
2. Garantía de evicción y vicios redhibitorios de la cosa entregada

DEL DEUDOR

1. Pagar la renta
   - *por periodos vencidos*
   - *por anticipado*
2. Dar las seguridades prometidas

Extinción

1.- Por muerte de la persona 'cabeza de renta'.
2.- Si el deudor no da las seguridades prometidas o si hubiesen disminuido por hecho suyo.

Proyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio

ART. 1512: **Definición.** *Contrato oneroso de renta vitalicia es aquél por el cual alguien, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero, se obliga a pagar una renta en forma periódica a otro, durante la vida de una o más personas humanas ya existentes, designadas en el contrato.*

CAPÍTULO XXVI
DEPÓSITO CIVIL

CONCEPTO.-

Habrá contrato de depósito cuando una de las partes (depositario) guarde gratuitamente una cosa mueble o inmueble que la otra parte (depositante) le confíe, restituyéndole la misma cosa en idénticas condiciones luego de transcurrido un plazo (conf. art. 2182).

Importante: para que haya depósito la finalidad esencial del contrato deberá ser la guarda de la cosa. Ej: no hay depósito sino comodato si le entrego a Matías mi auto para que lo use, porque la obligación de guardar la cosa, en este caso, es accesoria.

PARTES.-

Depositante: el que entrega la cosa para que el otro la guarde.
Depositario: el que guarda la cosa.

CARACTERES.-

1) Gratuito (el depositante, sin embargo, puede ofrecer una remuneración al depositario, esto genera en doctrina la discusión de si en este caso puede considerarse oneroso);
2) Unilateral (algunos autores opinan que puede considerarse bilateral si el depositante ofrece una remuneración al depositario);
3) Real; 4) Típico; 5) Conmutativo; 6) No formal.

CAPACIDAD.-

En principio, tanto el depositante como el depositario deben tener capacidad para contratar. Pero, si un depositario capaz acepta el depósito del depositante incapaz no podrá demandar la nulidad del acto y el depósito es válido. En cambio, en la situación inversa, es decir si el incapaz fuera el depositario, sus representantes podrán demandar la nulidad del acto.

MODALIDADES.- El depósito puede ser voluntario o necesario:

A) VOLUNTARIO: cuando el depositante elige libremente al depositario (Ej.: Graciela decide entregar en depósito sus joyas a Marta). El depósito voluntario a su vez podrá ser:

I. Regular: cuando el depositario sólo adquiere la tenencia de la cosa. No puede usar la cosa. *Son casos de depósito regular:*.

1) Cuando la cosa depositada fuere inmueble, o mueble no consumible; (excepcionalmente en este supuesto el depositante puede conceder al depositario el uso de la cosa). Ej.: Martín le entrega a Alejandro un auto en depósito.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

2) Cuando fuere dinero o cosas consumibles entregadas al depositario en caja cerrada con llave o sellada;

3) Cuando representase el título de un crédito de dinero, o de cantidad de cosas consumibles, siempre que el depositante no autorice al depositario a la cobranza;

4) Cuando representase el título de un derecho real, o de un crédito que no sea dinero.

II. Irregular: cuando el depositario puede disponer de la cosa. *Son casos de depósito irregular:*

1) Cuando la cosa depositada fuera dinero, o cosas consumibles entregadas al depositario en caja no cerrada con llave o sin sellar, o si el depositante concede al depositario el uso de ellas (aunque el depositante prohibiera al depositario el uso de la cosa éste podrá usarlas igual si la caja no tuviera llave o estuviera sin sellar). Ej.: Martín le entrega a Alejandro en un sobre abierto $ 1.000 en efectivo en depósito.

2) Cuando representare el título de un crédito de dinero, o de cantidad de cosas consumibles, si el depositante autorizó al depositario a la cobranza.

B) NECESARIO (O FORZOSO): cuando el depositante no elige libremente al depositario. *Casos:*

1) Por ocasión de algún desastre (incendio, saqueo, naufragio, etc.) que ponga al depositante en la necesidad de entregar sus cosas a cualquier persona;

2) Sobre los efectos introducidos en las casa destinadas a recibir viajeros (hoteles, posadas, etc.)

PRUEBA.-

El contrato de depósito voluntario puede ser probado por cualquier medio de prueba menos por testigos. Unicamente se aceptará la prueba de testigos cuando el valor de la cosa depositada sea menor de 200 pesos.

OBLIGACIONES.-

- DEL DEPOSITARIO (depósito regular):

1. Guardar y conservar la cosa.- Debe hacerlo con la misma diligencia que en las cosas propias (art. 2002). Si la cosa se deteriora o pierde debe responder por ello, salvo que se deba a fuerza mayor, pero aún en este caso responde si: tomó a su cargo los daños por caso fortuito; o si el hecho dañoso se produjo por su culpa, o si se encontraba en mora en restituir la cosa (art. 2203).

A veces, para conservar la cosa es necesario hacer gastos. Si se trata de gastos urgentes, el depositario está obligado a realizarlos, y luego pedir su reembolso. Si se trata sólo de gastos necesarios (pero no urgentes), su obligación se limita a dar aviso de la necesidad al depositante, y si éste no le envía dinero para los gastos, el depositario queda libre de responsabilidad. Si no avisa es responsable por los daños.

2. Guardar secreto sobre la cosa depositada.- Además, cuando el depósito consista en una caja o bulto cerrado, el depositario debe abstenerse de abrirlo salvo que tuviera autorización del depositante.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

3. No usar la cosa.- Unicamente podrá usarla con autorización del depositante. Si la usare sin autorización deberá responder del siguiente modo: a) si la cosa fuere inmueble o mueble fungible, pagará como si fuere locatario desde el día del contrato; b) si fuere dinero (entregado en caja o bulto cerrado) pagará los intereses como si fuere mutuario también desde el día del contrato.

4. Restituir la cosa.

- El depositario deberá restituir la misma e idéntica cosa con sus accesiones y frutos.

- *Muerte del depositario*: los herederos del depositario, que hubiesen vendido de buena fe la cosa mueble cuyo depósito ignoraban, sólo están obligados a devolver el precio que hubiesen recibido por ello.

- *Momento en que debe restituir la cosa*: si el contrato fija la fecha debe restituirse en ese momento; pero el depositante podrá exigir la restitución aún antes de la fecha pactada. El depositario, en cambio, no podrá devolver la cosa antes de la fecha pactada.

- *Derecho de retención del depositario*: según el art. 2218, el depositario podrá ejercer este derecho sólo cuando el depositante le debiera gastos de conservación o de traslado de la cosa al lugar de entrega.

- DEL DEPOSITARIO (depósito irregular).

Restituir la cosa: ésta es la única obligación que tiene el depositario en el depósito irregular; es lógico ya que al depositante le es indiferente el uso que el depositario le de a la cosa mientras que una vez cumplido el plazo le restituya la misma cantidad de igual calidad.

- DEL DEPOSITANTE.

1. Reembolso de gastos al depositario: incluye todos los gastos realizados para la conservación de la cosa;
2. Indemnizar al depositario de los perjuicios que le ha ocasionado el depósito;
3. Pagar la remuneración si se hubiese pactado;
4. Recibir la cosa.

EXTINCIÓN DEL DEPÓSITO.-

El depósito termina:

a) si el contrato fue por *tiempo determinado*, al vencimiento del plazo; y si fue por *tiempo indeterminado*, cuando cualquiera de las partes lo quisiere;

b) por la pérdida de la cosa depositada (esta causal sólo rige para el depósito regular, ya que en el depósito irregular el depositario siempre podrá restituir otras cosas en igual cantidad y de la misma calidad);

c) si el depositante vendiere la cosa.

DEPÓSITO NECESARIO.-

El régimen legal aplicable es el mismo que en el depósito voluntario, con las siguientes excepciones:

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

1) es válido el depósito necesario en personas adultas incapaces de hecho a pesar de que no estén autorizadas para recibirlos por sus representantes legales;
2) se admite toda clase de prueba para acreditar el depósito necesario.

DEPÓSITO EN HOTELES.-

Características principales:
a) se trata de un depósito necesario;
b) el depósito abarca no sólo las cosas entregadas al hotelero sino todas las introducidas por el viajero al hotel.

DEPÓSITO COMERCIAL

CONCEPTO.-

Habrá contrato de depósito comercial cuando una de las partes (depositario) guarde una cosa mueble que la otra parte (depositante) le confíe, restituyéndole la misma cosa en idénticas condiciones luego de transcurrido un plazo y recibiendo por ello un pago.

NORMATIVA APLICABLE.-

Se rige por el Código de Comercio (arts. 572 a 579).

Establece el art. 574 que el depósito comercial se confiere y se acepta en los mismos términos que el mandato o comisión, y las obligaciones de depositante y depositario son las mismas que se prescriben para los mandantes y mandatarios y comisionistas.

DIFERENCIAS CON EL DEPÓSITO CIVIL.-

1. el depósito comercial es siempre oneroso;
2. debe ser sobre cosas muebles;
3. al menos una de las partes debe ser comerciante;
4. debe nacer de un acto de comercio.

PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL UNIFICADO CON EL CÓDIGO DE COMERCIO.-

ART. 1278: **Definición.** *Hay contrato de depósito cuando una parte se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiarla y restituirla con sus frutos.*

CONTRATO DE GARAGE

CONCEPTO.-

Es el contrato por el cual un automovilista le confía a otro sujeto (generalmente una empresa) la guarda de su vehículo durante un tiempo a cambio de un precio.

En este contrato atípico se mezclan características de dos contratos diferentes:

1) Locación de cosas: porque el automovilista asume el rol de locatario de un espacio para su vehículo.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

2) Depósito comercial: porque el automovilista confía la guarda de su vehículo al dueño del garage pagándole un precio.

DIFERENCIA CON EL ESTACIONAMIENTO CON PARQUÍMETRO.-

En el estacionamiento con parquímetro hay únicamente locación de un espacio (locación de cosa). No existe depósito en ningún momento ya que el automovilista no le confía la guarda de su vehículo a nadie.

Sumarios de Jurisprudencia

- El contrato de depósito puede constituirse por instrumento privado o verbalmente; por lo cual, la carencia de instrumento escrito no es óbice para tenerlo por celebrado, máxime cuando el depositario reconoció la entrega parcial de la mercancía. (Cam.Nac.Civil, Sala B, 30/04/1997).

- En principio el contrato de depósito es gratuito pero puede convenirse por las partes que sea oneroso, sin que por ello se desvirtúe su calidad de tal según surge del art. 2183 Código citado, no correspondiendo atribuirle importancia al requisito de que la remuneración debe ser espontánea. (C. Civ. y Com. Mar del Plata,sala 2ª,28/02/1991).

- Cuando se trata del depósito de dinero cuya restitución carece de plazo predeterminado, la exigibilidad del mismo corre a partir del requerimiento del acreedor. (C. Civ. y Com. Azul, sala 1ª, 16/03/2001).

- Lo dispuesto por el artículo 2197 del código civil no importa que cuando el depósito lo realiza persona distinta del propietario no sea válido (art. 2198), ya que la guarda de una cosa puede ser contratada por toda persona que tenga un derecho que lo autorice a usar de ella en una cierta medida o por todo interesado en la custodia. En tales supuestos los derechos y obligaciones ex contractu son personales del depositario y de quien se legitimó como contratante, resultando ajenos al propietario si en el depósito no se obró en su nombre o por su cuenta. (Cam.Nac.Comercial, Sala L, 28/11/2000).

- La jurisprudencia que admite la responsabilidad del propietario o explotador de una playa de estacionamiento, o del supermercado como beneficiario de la prestación accesoria de estacionamiento, aun gratuito, se basa en el contrato de depósito del vehículo -si bien atípico-, con obligación de guarda, custodia y restitución de la cosa (arts. 2182, 2190 C.C. ((Cam.Nac.Civil, Sala F - 1/12/1998; C.N.Comercial, Sala E, 30-4-96

- Si el establecimiento hotelero ofrece un servicio de cajas de seguridad, que se hallan dentro de las habitaciones, en caso de sustracción no cabe exigir una prueba rigurosa e inequívoca sobre la veracidad del contenido que se dice robado, teniendo la prueba de presunciones un valor fundamental. (C. Nac. Com., sala D, 19/06/2002).

- Tratándose de una caja de seguridad que se halla dentro de la habitación, la ausencia de información al posadero sobre los "efectos de gran valor" (art. 2235 CCiv.) lo exime de responsabilidad en caso de sustracción. (Cam.Nac.Comercial, Sala D,19/06/2002).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

DEPÓSITO CIVIL

Concepto: Habrá contrato de depósito cuando una de las partes (depositario) guarde gratuitamente una cosa mueble o inmueble que la otra parte (depositante) le confíe, restituyéndole la misma cosa en idénticas condiciones luego de transcurrido un plazo.

Partes:
- *depositante:* aquél que entrega la cosa para que el otro la guarde.
- *depositario:* aquél que guarda la cosa.

Caracteres:
1) Gratuito
2) Unilateral
3) Real
4) Típico
5) Conmutativo
6) No formal

Capacidad: En principio, tanto el depositante como el depositario deben tener capacidad para contratar.

Modalidades:
- A) VOLUNTARIO (cuando el depositante elige libremente al depositario)
  - I. Regular: cuando el depositario sólo adquiere la tenencia de la cosa. No puede usar la cosa.
  - II. Irregular: cuando el depositario adquiere la propiedad de la cosa. Puede disponer de la cosa.
- B) NECESARIO (cuando el depositante no elige libremente al depositario)

Obligaciones:

DEL DEPOSITARIO:
- *depósito regular*:
  1. Guardar y conservar la cosa
  2. Guardar secreto sobre la cosa depositada
  3. No usar la cosa
  4. Restituir la cosa
- *depósito irregular* — Restituir la cosa

DEL DEPOSITANTE:
1. Reembolso de gastos al depositario
2. Indemnizar al depositario de los perjuicios que le ha ocasionado el depósito
3. Pagar la remuneración si se hubiese pactado
4. Recibir la cosa

Extinción:
a) si el contrato fue por *tiempo determinado*, al vencimiento del plazo; y si fue por *tiempo indeterminado*, cuando cualquiera de las partes lo quisiere;
b) por la pérdida de la cosa depositada (sólo para el depósito regular);
c) si el depositante vendiere la cosa.

DEPOSITO COMERCIAL

Diferencias con el depósito civil.-
1. el depósito comercial es siempre oneroso;
2. debe ser sobre cosas muebles;
3. al menos una de las partes debe ser comerciante;
4. debe nacer de un acto de comercio.

Proyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio.-

ART. 1278: Definición. *Hay contrato de depósito cuando una parte se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiarla y restituirla con sus frutos.*

CONTRATO DE GARAGE

Concepto: Es el contrato por el cual un automovilista le confía a otro sujeto (generalmente una empresa) la guarda de su vehículo durante un tiempo a cambio de un precio.

En este contrato atípico se mezclan características de dos contratos diferentes:
Locación de cosas — *Depósito comercial*

CAPÍTULO XXVII

EL MUTUO (PRÉSTAMO DE CONSUMO)

CONCEPTO.-

Habrá mutuo o empréstito de consumo, cuando una parte entregue a la otra una cantidad de cosas que esta última está autorizada a consumir, devolviéndole en el tiempo convenido, igual cantidad de cosas de la misma especie y calidad (art. 2240 del C.C).

LAS PARTES.-

Son:
- el mutuante (o prestamista): entrega en préstamo una cantidad de cosas consumibles;
- el mutuario: el que las recibe con autorización para consumirlas y con la obligación de devolver igual cantidad de la misma especie y calidad.

CARACTERES.-

a) Real.- El mutuo es un contrato esencialmente real, que sólo se perfecciona con la entrega de la cosa (art. 2242). La cosa dada por el mutuante pasa a ser de la propiedad del mutuario; para él perece de cualquier manera que se pierda (art. 2245).

La simple promesa de hacer un préstamo gratuito, no obliga a quien la hizo y nada se le puede reclamar. Si el préstamo fuese oneroso, tampoco se le puede reclamar que cumpla, pero sí los daños y perjuicios por la promesa incumplida (conf. art. 2244).

b) Unilateral (Para algunos es unilateral, porque consideran que luego de entregada la cosa el único obligado es el mutuario. Otros, dicen que es bilateral porque también existen obligaciones para el mutuante: no reclamar la devolución de las cosas hasta el vencimiento del plazo).

c) Gratuito u Oneroso (art. 2243).- Por naturaleza es gratuito. Para que sea oneroso, se debe pactar expresamente. Si nada dice, se presume gratuito. (Ej. de mutuo oneroso: préstamo de dinero a interés).

d) No formal.

e) Típico.

OBJETO.-

Deben ser cosas consumibles o fungibles.

Las cosas consumibles al ser usadas perecen, por tanto, el mutuario sólo puede devolver otras de la misma especie y calidad (Ej: recibo en préstamo dos bolsas de semillas de trigo, las uso y luego devuelvo otras dos bolsas de trigo de la misma calidad). Aclaramos, que si bien la mayoría de los contratos de mutuo tiene por

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

objeto 'dinero', cualquier otra cosa fungible o consumible puede ser su objeto (ej: semillas, combustible, alimentos, etc).

FORMA Y PRUEBA.-

El mutuo es no formal, puede celebrarse por escrito o verbalmente. Frente a terceros, para probarlo se requiere instrumento público, o instrumento privado de fecha cierta, si el préstamo pasa del valor de diez mil pesos (art. 2246). Entre las partes se aplican los principios generales de los arts. 1191 y 1193.

DIFERENCIAS CON EL COMODATO, LA LOCACIÓN Y LA SOCIEDAD.-

a) Entre el mutuo y el comodato la diferencia está en el objeto. En el comodato deben ser cosas no fungibles o no consumibles; en el mutuo, por el contrario, deben ser cosas consumibles o fungibles. Además, el comodato es siempre gratuito, en tanto que el mutuo puede ser gratuito u oneroso.

b) La locación y el mutuo se asemejan cuando el mutuo es oneroso. Pero la diferencia reside en que en el mutuo las cosas pueden ser consumibles o fungibles; en la locación no (conf. art. 1499).

c) El mutuo y el depósito irregular se asemejan porque ambos recaen sobre cosas consumibles y el que las recibe (mutuario o depositario) puede consumirlas y devolver cosas de la misma especie y calidad. La diferencia está en que el mutuario siempre puede consumir; al depositario, en cambio, se le puede prohibir que las consuma.

OBLIGACIÓN DEL MUTUARIO.-

La obligación de restituir.- El mutuario debe devolver al prestamista -en el término convenido- una cantidad igual de cosas de la misma especie y calidad que la prestada. (Art. 2250). Si no puede restituir deberá pagar el precio de la cosa o cantidad recibida, regulada por el que tenía la cosa prestada en el lugar y tiempo en que deba hacerse la restitución (conf. art. 2251).

La restitución debe hacerse en el plazo convenido. Si no hay plazo convenido, el mutuante puede reclamar la restitución en cualquier momento.

OBLIGACIÓN DEL MUTUANTE (PRESTAMISTA).-

La entrega de la cosa.- El mutuante debe entregar las cosas convenidas, y deben ser de buena calidad, ya que el art. 2247 dice: "el mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa" (Ej: entregó semillas fermentadas no aptas para el cultivo; entregó dinero falso; etc).

La entrega puede ser real, o puede ser ficta (si el mutuario ya estaba por alguna razón en posesión de las cosas).

EL MUTUO COMERCIAL. DIFERENCIAS.-

Para que un préstamo sea comercial es necesario que (conf. art. 558 C.Com.):

a) la cosa prestada sea de uso comercial o destinada a uso comercial; y

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

b) que ambas partes o por lo menos el que recibe el préstamo (deudor/mutuario) sea comerciante (si sólo el prestamista es comerciante, ello no resulta suficiente para caracterizar al préstamo como comercial).

En general, el mutuo civil y el comercial tienen los mismos caracteres, objeto y generan las mismas obligaciones, pero las diferencias residen en lo siguiente:

- la calidad de comerciantes de las partes, o por lo menos del que recibe el préstamo;
- la naturaleza o destino comercial de las cosas prestadas;
- el mutuo civil se presume gratuito (art. 2248 C.Civil), el comercial se presume oneroso (C. Comercio, art. 218, inc. 5; "los actos de los comerciantes nunca se presumen gratuitos").

Sumarios de Jurisprudencia

- Uno de los elementos esenciales del contrato de mutuo es la suma de dinero prestada que salió del patrimonio del acreedor y se incorporó al patrimonio del deudor en una relación de debe y haber, la moneda en que se pactó y el plazo de devolución. No cabe duda que el decreto 214/2002 alteró las bases del contrato al modificar la moneda que las partes tuvieron en mira al contratar, con lo que se están afectando principios básicos del derecho de las obligaciones cuales son el principio de integridad y el de identidad del pago, que obligan a reputarlo de inconstitucional. (Cam.Nac.Civil, Sala H,07/11/2002).

- La sola tradición del capital prestado configura el elemento perfeccionador del contrato de mutuo, juntamente con el común consentimiento para celebrarlo. De ahí que la pretendida extensión de un recibo que indique expresamente la percepción del objeto dado en mutuo constituiría un elemento formal superfluo si, los términos del convenio celebrado por las partes son lo suficientemente explícitos para instrumentar la entrega del dinero. (Cam.Nac.Civil, Sala A,15/02/1994.

- La norma del artículo 2246 del Código Civil, referida a la existencia del mutuo, se aplica a las relaciones con terceros, pues, entre partes, rigen los principios generales de los artículos 1191 y 1193 del ordenamiento legal citado.- (Cam.Nac.Civil, Sala C, 21/06/1996).

- Descartada, entre partes, la necesidad de contar con la forma prevista por el artículo 2246 del Código Civil para probar la existencia del mutuo, la confesión del demandado de que ha recibido el dinero reclamado, no prueba el mutuo, si él alega que lo recibió por otra causa, y corresponde al actor la prueba de que se trata de un mutuo, para lo cual puede valerse de cualquier medio, incluso testigos y presunciones.- (Cam.Nac.Civil, Sala C,21/06/1996).

- A los fines de la prueba de un contrato de mutuo, el art. 2246 CCiv. resulta de aplicación frente a terceros, rigiendo entre las partes los principios generales que informan los arts. 1191 y 1193. (Cam.Nac.Com., Sala B,16/03/2001).

- Si el mutuo con garantía hipotecaria tuvo principio de ejecución por escrito porque la deudora restituyó algunas cuotas (a punto tal que la acreedora reclamó sólo el saldo, descontadas esas cuotas) no es arbitrario concluir que el dinero se entregó pues nadie devuelve lo que no se le dio. (Sup. Corte Just. Mendoza,sala 1ª,21/11/2000- Queirolo de Ballester, Alicia C.).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

MUTUO (PRÉSTAMO DE CONSUMO)

Concepto: Habrá mutuo o empréstito de consumo, cuando una parte entregue a la otra una cantidad de cosas que esta última está autorizada a consumir, devolviéndole en el tiempo convenido, igual cantidad de cosas de la misma especie y calidad (2240).

Partes:
- *mutuante* (o prestamista): entrega en préstamo;
- *mutuario*: el que recibe; debe devolver igual cantidad, especie y calidad.

Caracteres:
a) Real: se perfecciona con la entrega de la cosa (2242). La cosa dada pasa a ser de la propiedad del mutuario (2245). La promesa de hacer un préstamo gratuito, no obliga a quien la hizo (conf. art. 2244).
b) Unilateral/Bilateral (opinión dividida)
c) Gratuito u Oneroso (art. 2243): Por naturaleza es gratuito. Si nada dice, se presume gratuito.
d) No formal
e) Típico

Objeto: Muebles
- consumibles
- fungibles

son cosas que al ser usadas perecen, por tanto, el mutuario sólo puede devolver otras de la misma especie y calidad. Generalmente, el mutuo tiene por objeto 'dinero'.

Forma y prueba: es no formal, puede celebrarse por escrito o verbalmente. Para probarlo, frente a terceros, se requiere instrumento público, o instrumento privado de fecha cierta, si el préstamo pasa del valor de diez mil pesos (2246). Entre las partes se aplican los principios generales (1191 y 1193).

Obligaciones:

DEL MUTUANTE (prestamista): Entregar las cosas [deben ser de buena calidad] — es responsable de los perjuicios que sufra el mutuario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa 2247).

DEL COMODANTE: Obligación de restituir: en el término convenido, una cantidad igual de cosas de la misma especie y calidad que la prestada (2250). De lo contrario, debe pagar el precio de la cosa (2251).

Mutuo Comercial:

El préstamo es comercial si: (558 C.Com)
a) la cosa prestada es de uso comercial o tiene uso comercial; y
b) ambas partes o por lo menos el que recibe el préstamo (mutuario) es comerciante.

En general, el mutuo civil y el comercial tienen los mismos caracteres, objeto y generan las mismas obligaciones, pero difieren en:
- la calidad de comerciantes de las partes, o por lo menos del que recibe el préstamo;
- la naturaleza o destino comercial de las cosas prestadas;
- el mutuo civil se presume gratuito (2248 C.Civil), el comercial se presume oneroso (C.Com, art. 218, inc. 5: "los actos de los comerciantes nunca se presumen gratuitos").

CAPÍTULO XXVIII

COMODATO (Préstamo de uso)

CONCEPTO.-

Habrá comodato, cuando una de las partes (comodante) entregue gratuitamente una cosa a la otra (comodatario) con la facultad de usarla (conf. art. 2255).

Las partes son el Comodante (entrega gratuitamente en préstamo la cosa) y el Comodatario (el que recibe la cosa para usarla).

Ej: me voy a Europa por un año y por ese tiempo le presto gratuitamente mi casa a Juan.

CARACTERES.-

a) **Real.-** Se perfecciona mediante la entrega de la cosa prestada. La simple promesa de dar algo en comodato no da acción alguna contra el promitente (art. 2256).

b) **Unilateral/bilateral.-** La opinión está divida. Algunos dicen quees unilateral porque sólo crea obligaciones para el comodatario (devolver la cosa que se le prestó). Otros, sostienen que es bilateral porque el comodante también está obligado: debe permitir que el comodatario use la cosa por el tiempo convenido.

c) **Gratuito.** Es fundamental que sea gratuito, ya que si hubiese alguna contraprestación habría locación o algún contrato atípico.
Si es gratuito, es comodato, aún cuando el que presta la cosa tenga algún interés particular en hacerlo (ej: presta la cosa para quedar bien; presta su casa cuando viaja porque estará más protegida; etc).

d) **No formal.**

e) **'Intuitu personae'.**

f) **Típico.**

CAPACIDAD.-

El comodante debe ser capaz para disponer; si era incapaz (o estaba bajo una incapacidad accidental) el contrato es nulo, y puede demandar -por medio de su representante- la nulidad del contrato y la devolución de la cosa prestada.

Si el comodante es capaz y el comodatario incapaz, el primero no puede plantear la nulidad y deberá cumplir el contrato en los términos convenidos. El comodatario capaz, no puede invocar la nulidad (conf. arts. 2257 a 2259).

OBJETO.-

El comodato debe recaer sobre cosas 'inmuebles' o sobre cosas 'muebles no fungibles o no consumibles'. El comodatario debe devolver 'exactamente lo que recibe', y si la cosa fuese fungible o consumible no podría cumplir (conf. art. 2260).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Por excepción, la cosa podría ser consumible, si se presta con otro fin que no sea el consumo. Ej: tengo una botella de cogñac del 1800 y la presto -no para que se la beban- sino para exhibirla en una exposición.

FORMA Y PRUEBA.-

El comodato es no formal, se puede celebrar en cualquier forma y se puede probar por cualquier medio: documento privado, instrumento público, testigos, presunciones, etc. (conf. art. 2263). Son aplicables a la prueba del comodato las disposiciones sobre la prueba de la locación (art. 2264).

OBLIGACIONES DEL COMODATARIO.-

1) **Cuidar y conservar la cosa prestada.-** El comodatario debe poner diligencia en la conservación del objeto prestado, so pena de responder por todo deterioro ocasionado por su culpa o dolo (art. 2266). Además, debe usar la cosa conforme a lo convenido, o a falta de convenio, usarla conforme a su destino y naturaleza (art. 2268).

En general, no responde por caso fortuito o fuerza mayor, salvo (art. 2269):

- que el accidente se deba a culpa suya
- que haya usado la cosa mayor tiempo que el convenido;
- que le haya dado un uso distinto del que correspondía;
- que habiendo podido preservar la cosa prestada usando una propia, no lo haya hecho;
- que estando amenazada ambas cosas -la propia y la prestada- y pudiendo salvar solo una, haya salvado la propia;
- no es responsable si los daños o deterioros se debieron a defectos o vicios de la cosa o fueron consecuencia del uso de ella.
- si ha tomado a su cargo el caso fortuito (art. 513).

El comodatario no responde de los deterioros en la cosa prestada por efecto sólo del uso de ella, o cuando la cosa se deteriora por su propia calidad, vicio o defecto (art. 2270).

2) **Restituir la cosa.-** Al concluir el contrato,el comodatario debe restituir la cosa al comodante en el estado en que se halle, con todos sus frutos y accesiones, aunque hubiese sido estimada en el contrato. Se presume que el comodatario la recibió en buen estado, hasta que se pruebe lo contrario (conf. art. 2271). La restitución debe hacerse en el plazo y lugar convenidos en el contrato (si no hay plazo convenido, el comodante puede pedir la restitución en cualquier momento).

El comodante puede pedir la restitución antes de que venza el plazo:

- si el comodatario hace un uso distinto, descuidado o abusivo de la cosa (art. 2268);
- si el comodatario fallece (y la cosa había sido prestada en consideración a su persona o a su profesión; art. 2283);
- si el comodante tiene una necesidad urgente e imprevista de la cosa (art. 2284).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Si el comodatario o sus herederos no restituyen la cosa por haberla perdido por su culpa o dolo, deberán pagar el valor de ella. Si la hubiesen destruido o disipado, sabiendo que era del comodante, pagarán su valor, más los daños y perjuicios, pudiendo además, ser acusador criminalmente por abuso de confianza (arts. 2273 y 2274).

OBLIGACIONES DEL COMODANTE.-

1) **Permitir el uso** durante el tiempo convenido (art. 2283). El comodante debe dejar al comodatario o a sus herederos el uso de la cosa prestada durante el tiempo convenido, o hasta que el servicio para que se prestó fuese hecho. Esta obligación cesa respecto a los herederos del comodatario, cuando resulta que el préstamo sólo ha sido en consideración a éste, o que sólo el comodatario por su profesión podía usar de la cosa prestada".

2) **Responsabilidad por vicios o defectos ocultos** (art. 2286). El comodante que, conociendo los vicios o defectos ocultos de la cosa prestada, no previno de ellos al comodatario, responde a éste de los daños que por esa causa sufriere.

3) **Pago de gastos extraordinarios** (art. 2287). El comodante debe pagar los gastos extraordinarios realizados para la conservación de la cosa prestada, siempre que el comodatario lo ponga en su conocimiento antes de hacerlas, salvo que fuesen tan urgentes que no pueda anticipar el aviso sin grave peligro.

EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

1) Por vencimiento del plazo convenido o cumplimiento del servicio previsto;

2) Por decisión de cualquiera de las partes, si no hay plazo convenido.

(En estos supuestos, la restitución pedida u ofrecida, no debe ser maliciosa. Ej: comodatario que pretende devolver la cosa cuando el comodante está en el extranjero y no puede recibirla).

3) Por decisión del comodante cuando, por ejemplo: el comodante tiene una necesidad urgente e imprevista de usar la cosa; o la cosa se ha perdido o destruido; o se hace un uso distinto o abusivo de la cosa; o si fallece el comodatario; etc.

Sumarios de Jurisprudencia

- El desalojo procede contra los tenedores, tanto en el caso de intrusión -esto es, acceso al inmueble en forma clandestina y contra la voluntad del titular- como en el caso de comodato precario, en el que no existió fijación de tiempo para el uso, y también es sabido que el comodato puede probarse por cualquier medio (art. 2263, Código Civil) y la prueba del tiempo y de sus cláusulas contiene la limitación que, para la locación (art. 2264, Cód. Cit.), impone su constancia por escrito. (Cam.Nac.Civil, Sala B; 13/09/2001)

- Para probar la existencia de un comodato son pertinentes y admisibles todos los medios de prueba, incluidos testigos y presunciones, aunque el valor de la cosa prestada sea superior a la tasa legal prevista en el art. 1193. (Cam. Federal, Tucumán; 19/05/2003)

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

-Si cualquier copropietario puede demandar el desalojo una vez vencido el plazo de la locación, con mayor motivo podrá hacer lo propio para poner fin a un contrato de carácter gratuito como el comodato (Cam.Nac.Esp.Civ. y Com., Sala V, 3/11/83).

- Habiéndose estipulado en el acuerdo, un plazo para la devolución de la cosa, vencido este término, debe el comodatario devolver la cosa sin alternativas. En definitiva, si bien, en el contrato en cuestión, se pactó la renovación automática, si la parte actora, actual titular de dominio del bien, manifiesta su voluntad de no renovarlo al vencimiento del plazo, dejándolo sin efecto a partir de dicha fecha, el comodatario, quien reviste la calidad de tenedor de la cosa, debe restituirla a su vencimiento. (Cam.Nac.Civil, Sala K, 18/02/2005).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

COMODATO (PRÉSTAMO DE USO)

Concepto: Habrá comodato, cuando una de las partes entregue gratuitamente una cosa inmueble, o mueble no fungible) a la otra parte para que la use.

Partes: Comodante (el que entrega la cosa en préstamo). Comodatario (el que recibe la cosa)

Caracteres:

a) Real	d) No formal
b) Unilateral/bilateral (opinión divida)	e) 'Intuitu personae'
c) Gratuito	f) Típico

Capacidad: El comodante debe ser capaz para disponer de sus bienes — Si era incapaz el contrato es nulo, y puede demandar -por medio de su representante- la nulidad del contrato y la devolución de la cosa prestada.

Objeto:
- Inmuebles
- Muebles: no fungibles o no consumibles — Excepción: cosa consumible, que se presta no para el consumo, sino con otro fin. Ej: para una exposición.

Forma y prueba: No formal, se puede celebrar en cualquier forma. Se puede probar por cualquier medio de prueba, documento privado, por instrumento público, por testigos, presunciones, etc. (2263). Le son aplicables las disposiciones sobre la prueba de la locación.

Obligaciones:

DEL COMODATARIO:
1) Cuidar y conservar la cosa prestada:
- Responde por todo deterioro causado por su culpa o dolo.
- No responde por caso fortuito o fuerza mayor, salvo excepciones del art. 2269.
- No responde por deterioros causados por el uso, o por vicios o defectos propios de la cosa.
- Debe usar la cosa según lo convenido, o conforme a su destino y naturaleza.

2) Restituir la cosa:
- Con todos sus frutos y accesiones, en el plazo y lugar convenidos. Si no hay plazo, el comodante puede pedirle restitución en cualquier momento.

Restitución anticipada:
- si el comodatario hace un uso distinto, descuidado o abusivo de la cosa;
- si el comodatario fallece;
- si el comodante tiene una necesidad urgente e imprevista de la cosa.

DEL COMODANTE:
1) Permitir el uso durante el tiempo convenido.
2) Responsabilidad por vicios o defectos ocultos.
3) Pago de gastos extraordinarios.

Extinción del comodato:
1) Por vencimiento del plazo o cumplimiento del servicio previsto;
2) Por decisión de cualquiera de las partes, si no hay plazo convenido;
3) Por decisión del comodante cuando:
- el comodante tiene una necesidad urgente e imprevista de usar la cosa;
- la cosa se ha perdido o destruido;
- se hace un uso distinto o abusivo de la cosa;
- o si fallece el comodatario; etc.

CAPÍTULO XXIX
SOCIEDAD

CONCEPTO.-

Habrá sociedad, cuando dos o más personas se hubiesen mutuamente obligado, cada una con una prestación (aportes en especie o dinero), con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado. (conf. art. 1648 C.Civil).

Ej.: sociedad civil que se crea para construir un inmueble o para venderlo; o un grupo de abogados que se asocian para ejercer la profesión.

A diferencia de otros contratos en que los intereses de las partes son opuestos, en la sociedad varias personas (los socios) hacen sus aportes con un interés común consistente en desarrollar una actividad que les permita obtener una utilidad económica que luego habrán de repartirse entre ellos de acuerdo a lo que hayan aportado.

CARACTERES.-

1) Bilateral o multilateral (según la cantidad de socios); 2) Oneroso; 3) Formal; 4) Típico; 5) Consensual; 6) Conmutativo; 7) Intuitu personae.

NATURALEZA JURÍDICA.-

La sociedad es un contrato, por medio del cual se da origen y organiza la vida de una persona jurídica denominada también 'sociedad'. Este doble aspecto determina que la doctrina lo considere un 'contrato plurilateral de organización'.

La sociedad -considerada como persona- es una 'persona jurídica de derecho privado' (art. 33 C.Civil) y como tal puede adquirir derechos y contraer obligaciones, pero siempre que sean para realizar su objeto social.

ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOCIEDAD.-

La pluralidad de personas: en la sociedad debe haber como mínimo 2 socios, durante toda la vida de la sociedad (está prohibida la sociedad de 1 persona).

Socios: son los que fueron parte en el primitivo contrato y los que ingresan luego a la sociedad. La incorporación de nuevos socios requiere el consentimiento de los demás.

Los socios deben participan en las ganancias y en las pérdidas en relación con lo que aportó cada uno (salvo convención en contrario). Son nulas las cláusulas que establezcan que un socio no participa de las pérdidas o que sólo participa de las ganancias (art. 1652).

Corresponde aclarar algunas situaciones:

- Socio aparente (prestanombre): es el que presta su nombre para figurar como socio en el contrato, pero en realidad no lo es. Frente a los terceros es tan responsable como cualquier otro socio (1668). Frente a los demás socios, no será

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

considerado como socio, pero ellos llegado el caso podrán optar entre demandar al prestanombre o al verdadero socio (art. 1669).

- Socio oculto: es aquél que esconde su condición de socio frente a los terceros, sin figurar en el contrato. Para los terceros esa persona no es socio. Para los demás socios sí es un socio, pero ellos llegado el caso podrán optar entre demandar al socio oculto o al prestanombre (art. 1669).
- Socio del socio: el socio, puede tener a la vez sus propios socios, pero ellos no son socios de la sociedad.

Aportes y capital social.- Los aportes de los socios constituyen el fondo común o 'capital social'. Dichos aportes pueden consistir en obligaciones de dar (ej: dinero, inmuebles, muebles, uso y goce de bienes, fondo de comercio, etc.) o de hacer (trabajo humano). Los bienes aportados se juzgan transferidos en propiedad a la sociedad, salvo que conste que sólo se transfirió el uso y goce (arts. 1702 y 1703).

Se denomina 'socio capitalista' al que aporta obligaciones de dar (sea dinero u otra cosa) y 'socio industrial' al que aporta trabajo (conf. art. 1649).

Fin común: la sociedad se forma persiguiendo un fin común de contenido económico, ya que el art. 1648 dice: "con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero". Es el interés social.

Objeto social: es la actividad que va a desarrollar la sociedad para lograr sus fines. El objeto social debe ser lícito, posible, preciso y determinado.

La sociedad con objeto ilícito es nula, de nulidad absoluta (arts. 1655/61): el tercero de buena fe que contrató con la sociedad nula podrá exigir que le paguen lo que le deben. Los socios no pueden reclamar ni entre ellos ni a terceros, y además, son responsables solidariamente frente a terceros.

La affectio societatis: es el ánimo o la voluntad de colaborar en conjunto, que debe tener cada socio, sacrificando su propio interés por el interés social.

Es materia de discusión si la 'affectio societatis' constituye o no actualmente un elemento indispensable de la sociedad. Muchos autores sostienen que la unión de los socios no se produce realmente por la 'afecctio societatis', sino por el 'fin común'.

Forma (art. 1184 inc. 3, C.C.): por escritura pública, tanto el contrato como sus modificaciones. Sociedades civiles regulares: son las hechas en escritura pública. Si falta la escritura pública, son sociedades civiles irregulares. Si falta el contrato, son sociedades de hecho.

Organización: la sociedad debe contar con una organización plasmada en el contrato, indicándose nombre de la sociedad, dirección, objeto social, duración, gobierno, facultades y deberes de los socios, administración y control, etc.

Nombre: puede o no tener un nombre, pero si lo tiene debe ser el de uno de los socios.

Administración de la sociedad: la puede llevar a cabo cualquier socio, o un tercero contratado, ajeno a la sociedad. Debe designarse al administrador, en el contrato.

Estipulaciones prohibidas o nulas están detalladas en el art. 1653 C.C. (ej.: que los socios, aún con justa causa, no puedan renunciar; que le asegure al socio ganancias eventuales; etc.).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Estipulaciones permitidas están detalladas en el art. 1654 C.C. (ej.: que ninguno de los socios perciba menos que otro).

OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS.-

- Hacer sus aportes (art. 1649 C.C.) y aceptar su responsabilidad subsidiaria (art. 1747 C.C.).
- Deber de fidelidad y lealtad (art. 1724 C.C.) y soportar pérdidas.
- Hacer prevalecer el interés social sobre el personal (arts. 1722, 1728 y 1729 C.C.).
- Resarcir ante el incumplimiento contractual (art. 1725 C.C.).
- Responder por vicios redhibitorios y garantía de evicción.

DERECHOS DE LOS SOCIOS.-

- Participar en los beneficios, en proporción con sus aportes (art. 1652 C.C.).
- Al reembolso de pérdidas y adelantos (arts. 1731 y 1732 C.C.).
- De renuncia (si la sociedad es por tiempo determinado, debe tener una causa justa; si no, no) y excusión (con justa causa) (arts. 1734, 1737 y 1738).
- A exigir que se cumpla el contrato social y a retirarse de la sociedad (arts. 1738 y 9).

ACREEDORES DE LA SOCIEDAD.-

Son considerados socios, pudiendo exigir el pago adeudado a los socios en forma directa. Esa deuda se divide por el número de socios y así pagarán una parte cada uno.

SOCIEDAD FRENTE A LOS TERCEROS.-

Los deudores de la sociedad no son deudores de los socios (son patrimonios y personas distintas). Pero los acreedores de la sociedad, sí son acreedores de los socios (estos últimos responden mancomunadamente frente a esos acreedores).

SOCIOS FRENTE A TERCEROS.-

La sociedad no responde por los compromisos de sus socios a título personal, ni aunque sean asumidos en representación de ella (si han excedido los límites de su mandato). Los socios responden mancomunadamente (no hay solidaridad) por las deudas sociales, frente a terceros.

DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD.-

a) Por muerte, renuncia o declaración de incapacidad de un socio, en caso de sociedad de dos (ya que está prohibida la sociedad de uno), o del administrador, o del socio indispensable por su aporte (sea de hacer alguna actividad o de dar) (arts. 1758 y 1759 C.C.).

b) Porque se cumplió el objeto social o la condición resolutoria o porque ya es imposible cumplirlo, por culpa de los socios o por causas ajenas a ellos (ej.: una guerra, incendio, etc).

c) Cuando un socio, de sociedad irregular o de tiempo indeterminado, la pida.

d) Cuando vence el tiempo de duración, y no se prorroga, en una sociedad de tiempo determinado.

e) Por sentencia judicial que declare la disolución (arts. 1775 y 1776).

f) Por pérdida total o de una parte importante, que imposibilita cumplir con el objeto.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

LIQUIDACIÓN.-

Régimen igual al de las sociedades comerciales (art. 1777 C.C.). El administrador realiza el activo (lo transforma en dinero) y con él cancela el pasivo. Si sobra algo, lo reparte entre los socios, en proporción a sus aportes.

SOCIEDADES COMERCIALES

CONCEPTO.-

"Habrá sociedad comercial cuando dos o más personas en forma organizada, conforme a uno de los tipos previstos en esta ley, se obliguen a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios participando de los beneficios y soportando las pérdidas" (art. 1 Ley 19.550).

ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS.-

Son los mismos que los de la sociedad civil, pero se agrega el requisito fundamental de **la tipicidad:** la sociedad comercial debe adoptar uno de los tipos previstos en la Ley de Sociedades Comerciales (ley 19.550) Ej: Sociedad Anónima (S.A.), Sociedad de Responsabilidad Limitada, Sociedad Colectiva, Sociedad en Comandita Simple, Sociedad en Comandita por Acciones, etc.

FORMA.- (art. 4 L.S.)

Tanto el contrato como sus modificaciones, se deben hacer por escrito, sea por instrumento público o privado (salvo las S.A. y S.C.A., que deben hacerse por instrumento público).

Son sociedades comerciales **regulares** las que se adecuan a un tipo social previsto por la ley y se inscriben en el Registro Público de Comercio (R.P.C.).

Si falta este requisito, son **irregulares** (puede ser que tengan un tipo social pero no estén inscriptas en el R.P.C, o que habiendo estado inscriptas haya vencido su plazo de vigencia e igual funcionando).

Las sociedades **de hecho**, en cambio, son las que no están encuadradas en un tipo legal, y por ende, tampoco están inscriptas.

CONTENIDO DEL CONTRATO.- (art. 11 L.S.)

- nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio y número de documento de los socios;
- razón social o denominación y domicilio de la sociedad;
- designación de su objeto, su duración y el capital social. Las reglas para distribuir ganancias y soportar pérdidas;
- la organización de la administración, fiscalización y reuniones de socios; etc.

PUBLICACIÓN DEL CONTRATO Y SUS MODIFICACIONES EN EL BOLETÍN OFICIAL.-

Debe hacerse antes de inscribirlo en el R.P.C. y es obligatorio para las sociedades de capital ; para las demás es facultativo. La falta de publicación hace que la responsabilidad de los socios sea ilimitada y no podrá inscribirse el contrato en el R.P.C. La inscripción en el R.P.C. tiene efectos constitutivos.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

SOCIEDAD CON CLÁUSULAS LEONINAS.-

Son aquellas cláusulas donde uno o varios socios son excluidos de toda participación en las ganancias o en las pérdidas (art. 13 L.S.). Es nula la cláusula, no la sociedad.

DIFERENCIA CON LA SOCIEDAD CIVIL.-

1) Antes de la Ley de Sociedades Comerciales (19.550), la diferencia estaba dada por los actos que realizaban: si eran actos de comercio, la sociedad era comercial y si eran actos no comerciales, la sociedad era civil.
Ahora, con la ley 19.550 la distinción ya no está dada por los actos que realizan, sino **por la forma social que adoptan**: en la sociedad civil no hay tipos, mientras que para constituir una comercial es indispensable adoptar alguno de los tipos legales previstos (S. A.; S.R.L.; S. en Comandita por Acciones; S. en Comandita Simple; Sociedad de Capital e Industria, etc). Por excepción se aplica el anterior criterio del objeto para las sociedades de hecho (art. 21 Ley 19.550).

2) La forma: la sociedad civil regular debe constituirse por escritura pública; la comercial (salvo las sociedades por acciones, que también deben hacerla por escritura pública), puede ser hecha por instrumento privado.

3) Responsabilidad por las deudas de la sociedad: en la civil los socios responden por partes iguales, no importan los aportes. En la comercial va a variar según el tipo social.

4) Tiempo de duración: la civil puede ser por tiempo determinado o no. La comercial, siempre debe ser por tiempo determinado.

5) Solemnidad: en la civil la forma es 'ad probationem', mientras que en la comercial es 'ad solemnitatem'.

6) Inscripción en el R.P.C.: la civil no se inscribe, mientras que la comercial, para ser regular, tiene la obligación de inscribirse.

7) Competencia: en la civil rige la justicia civil y se aplica el C.Civil.; en la comercial, rige la justicia comercial y se aplica la Ley 19.550 y el C.Civil en subsidio.

Sumarios de Jurisprudencia

- Quienes han constituido una sociedad y actúan en ella, deben hallarse en un mismo plano de igualdad de derechos y deberes, sin que exista subordinación, pudiéndose sólo diferenciarse en la cantidad o medida según sea el aporte e interés de cada uno, pero no en la calidad.-Debe considerarse que existe sociedad si, además de fondo común, participación en los beneficios y contribución a las pérdidas, existe colaboración activa e igualitaria entre sus componentes, lo que significa la carencia de relaciones de dependencia, para obtener, finalmente, un beneficio a dividir entre los contratantes. Tales elementos confluyen a conformar la intención que los ha aliado para formar la sociedad, es decir, la "affectio societatis", que es la voluntad de cada socio de adecuar su conducta y sus intereses personales al interés social, manteniéndose durante la vida de la sociedad una situación de igualdad y equivalencia entre ellos. (C. Nac. Civ.,sala F,25/03/1997)

- La aplicación de la teoría de la penetración de la persona jurídica debe ser excepcional y limitarse en general a situaciones en que a través del abuso de la forma de la personalidad se persiguen fines contrarios a la ley en sentido amplio, fines ilícitos o para obtener resultados que se encuentran reñidos con la justicia (conf. C.N.Civ. Sala K, c.123209, del 26/3/93).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

SOCIEDAD CIVIL

CONCEPTO

Es el contrato por medio del cual dos o más personas, se obligan mutuamente a hacer aportes de bienes, en especie o en dinero (prestaciones), con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado (conf. art. 1648 C.Civil).

Socios: son los integrantes de la sociedad; revisten esta calidad tanto los que constituyeron el contrato como los que ingresan luego. Deben participar en las ganancias y en las pérdidas, en relación con lo que aportó cada uno.

CARACTERES

1) Bilateral o multilateral (según la cantidad de socios); 2) Oneroso; 3) Formal; 4) Típico; 5) Consensual; 6) Conmutativo; 7) Intuitu personae; 8) De tracto sucesivo; 9) De gestión colectiva (hay un fin común).

NATURALEZA JURÍDICA

La sociedad es un contrato, por medio del cual se da origen y se organiza la vida de una persona jurídica denominada también 'sociedad'. Este doble aspecto determina que la doctrina lo considere un 'contrato plurilateral de organización'.
La sociedad como persona jurídica es de derecho privado (art. 33 C.C.) y tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, siempre que sea para realizar el objeto social.

ELEMENTOS

- Pluralidad de personas
- Aportes y capital social
- Fin común
- Objeto social — Debe ser preciso y determinado; lícito y posible. La sociedad con objeto ilícito es nula.
- Affectio societatis
- Organización/Administración

ADMINISTRACIÓN

por cualquiera de los socios, o por un tercero ajeno a la sociedad. En el contrato debe designarse al administrador.

FORMA

por escritura pública, tanto el contrato como sus modificaciones. Sociedades civiles regulares: son las hechas en escritura pública. Si falta la escritura pública, son sociedades civiles irregulares

SOCIEDAD COMERCIAL

CONCEPTO

"Habrá sociedad comercial cuando dos o más personas en forma organizada, conforme a uno de los tipos previstos en esta ley, se obliguen a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios participando de los beneficios y soportando las pérdidas" (art. 1 Ley 19.550).

FORMA (art. 4 L.S.)

Por por instrumento público o privado (salvo: las S.A. y S.C.A., que deben hacerse por instrumento público). Debe inscribirse en el Regitro Público de Comercio.
- Sociedades Regulares: las que se adecuan a un tipo social previsto por la ley y se inscriben en el Registro Público de Comercio ;
- Sociedades Irregulares: las que si bien se adecúan a un tipo legal no se inscribieron,o se inscribieron pero vencido su plazo de vigencia siguieron funcionandosin volverse a inscribir.
- Sociedades de hecho: no están encuadradas en ningún tipo legal, y por ende, tampoco están inscriptas.

CONTENIDO DEL CONTRATO (art. 11 L.S.)

Debe indicarse, datos de los socios (nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio y número de documento de los socios), datos de la sociedad (denominación y domicilio social); objeto, duración y capital social; reglas para distribuir ganacias y pérdidas, organización de la administración, etc.

DIFERENCIAS CON LA SOC. CIVIL

Con la ley 19.550 la distinción ya no está dada por los actos que realizan, sino por la forma social que adoptan: en la sociedad civil no hay tipos, mientras que para constituir una comercial es indispensable adoptar alguno de los tipos legales previstos (S. A.: S.R.L; S.en Comandita por Acciones; etc).

Otras diferencias son: duración, inscripción en el registro, competencia, etc.

CAPÍTULO XXX
FORMAS MODERNAS DE CONTRATACIÓN

AGENCIA

CONCEPTO.-

Es el contrato por el cual una de las partes (proponente) le encomienda a la otra (agente de comercio) la tarea de promover contratos y generar clientela.

Ej.: la fábrica de alfombras Koltorian (proponente) que vendía únicamente en Bs. As. realiza un contrato de agencia con X (agente de comercio) para que se encargue de conseguir clientes en todo el país. Cuando X consigue un cliente nuevo lo contacta con Koltorian para que lleve a cabo la transacción, actuando el agente como simple intermediador. (Agente sin representación).

PARTES.-

Proponente: generalmente se trata de una empresa. Es quien encomienda el trabajo.
Agente de comercio: salvo pacto en contrario de representación, actúa como simple intermediador.

NORMATIVA APLICABLE.-

En nuestro país la actividad del agente comercial no está legislada. En algunos casos suele haber normas específicas que regulan la actividad de determinados agentes: agentes de bolsa (ley 17.811); de seguros (ley 20.091 y 22.400); de viajes (ley 18.829 y dec. 2254/70); etc. Según la doctrina, por analogía deberían aplicarse las relativas al mandato y la comisión.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE DE COMERCIO.-

a) es un *comerciante*;
b) *estabilidad* en la relación con el proponente (contrato de duración);
c) *autonomía*: no es un subordinado del proponente: realiza la actividad encomendada con autonomía;
d) generalmente se le atribuye una zona y en esa zona, la *exclusividad*;
e) puede estar provisto o no de *representación*; si así fuere entonces puede celebrar directamente el contrato en nombre de su proponente. Si no actuará como simple intermediador entre el proponente y el cliente;
f) *retribución*: puede consistir en una cantidad fija, en una comisión por contrato que haya concertado, o en una combinación de ambas.

OBLIGACIONES.-

- *del proponente:*
  - perfeccionar el contrato gestionado por el agente, ya que si el agente cobra comisiones no podrá cobrarlas hasta entonces;

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- pago de comisiones;
- indemnización por rescisión intempestiva de contrato por parte del proponente.

- *del Agente*:
  - actuar siempre en interés del proponente;
  - informar al proponente sobre la situación del mercado;
  - no atender dentro de la misma zona otra empresa competidora;
  - rendir cuenta de las operaciones.

PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL UNIFICADO CON EL CÓDIGO DE COMERCIO.-

ART. 1361: Definición. *En el contrato de agencia una parte, denominada agente, se obliga a promover negocios por cuenta de otra, denominada proponente, de manera continuada, mediante una retribución.*

El agente es un intermediario independiente. Salvo pacto en contrario, no asume el riesgo de las operaciones ni representa al proponente.

CONCESIÓN

MODALIDADES.-

El contrato de concesión puede ser:

A) Concesión para la venta; y

B) Concesión para la prestación de servicios,

Se trate de uno u otro, es importante tener en cuenta que el concesionario *actúa en nombre y por cuenta propia frente a terceros.*

CONCESIÓN PARA LA VENTA

CONCEPTO.-

Es el contrato por el cual un fabricante (concedente) delega en una persona o empresa (concesionario) la facultad de vender sus productos con exclusividad en una zona determinada.

Ej.: la fábrica automotriz Chevrolet (concedente) realiza un contrato de concesión con X (concesionario) para que venda autos Chevrolet en Mar del Plata.

VENTAJAS.-

- *para el concedente:* logra colocar sus productos en el mercado.
- *para el concesionario:* obtiene la diferencia entre lo que pagó el producto y el precio al que lo vende. Además comercializa un producto ya conocido en el mercado lo cual le facilita mucho la venta.

DERECHOS Y OBLIGACIONES.-

- Derechos del concedente:
  - puede rescindir la concesión cuando quiera;
  - impone un reglamento que regula las relaciones concedente-concesionario y concesionario-clientela; y puede modificarlo cuando desee.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Este reglamento, generalmente va anexado al contrato y es una especie de contrato de adhesión que contiene las obligaciones del concesionario referentes, por ejemplo, a características del local, forma de atender al público, horarios de atención, ventas mínimas, atenciones post-venta, service, etc.

- Obligaciones del concedente:
  - suministrar al concesionario las unidades y repuestos que necesite;
  - respetar la exclusividad, es decir no otorgar otra concesión en la misma zona.

- Obligaciones del concesionario:
  - servicio de venta, y de mantenimiento o reparación (service) de los bienes de esa marca aunque no hayan sido vendidos por él;
  - informar a la concedente sobre la evolución del mercado;
  - respetar la exclusividad, es decir, vender únicamente productos de esa marca;
  - tener un local adecuado;
  - cumplir un horario mínimo;
  - realizar publicidad;
  - cumplir con límites mínimos de venta

CONCESIÓN PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

CONCEPTO.-

Es el contrato por el cual una institución (concedente) delega en una persona o empresa (concesionario) la facultad de explotar un servicio determinado dentro del establecimiento (explotación de bares, restaurantes, kioscos, librerías, etc).

Ej.: el club 'Almagro' (concedente) realiza un contrato de concesión con X (concesionario) para que explote un bar dentro del club.

PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL UNIFICADO CON EL CÓDIGO DE COMERCIO.-

ART. 1382: Definición. *En el contrato de concesión el concesionario, que actúa en nombre y por cuenta propia frente a terceros, se obliga mediante una retribución a disponer de su organización empresaria para comercializar mercaderías provistas por el concedente, y prestar los servicios y proveer los repuestos y accesorios según haya sido convenido.*

CONTRATO DE DISTRIBUCIÓN

CONCEPTO.-

Es el contrato por medio del cual una de las partes (el distribuidor) se obliga a adquirir de la otra (distribuido, fabricante o productor), mercaderías que éste fabrica, para colocarlas masivamente por cuenta y riesgo propios, a cambio de un descuento sobre el precio de las mercaderías (margen de reventa) y también ventajas para abonarlas (plazos, financiación, etc.).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

VENTAJAS.-

Al fabricante o distribuidor le conviene, porque así sus productos pueden llegar a lugares lejanos, sin tener que montar uno allí. Se usa para diarios, revistas, películas, libros, etc.

Ej.: Editorial Estudio le vende a un distribuidor de Córdoba 1000 ejemplares de esta guía con un descuento del 40 % sobre el precio de tapa y a pagar a tres meses. El distribuidor, a su vez las vende a las librerías de Córdoba con un 30% de descuento y se queda con un 10% de ganancia. El distribuidor ganó con la diferencia del precio de compra y el de venta. La editorial, por su parte se ve favorecida en que no necesita instalar una librería en Córdoba para vender sus libros allí.

PARTES.-

Distribuidor: adquiere los bienes del fabricante para colocarlos en el mercado, en nombre propio.-

Distribuido (productor, fabricante, mayorista, importador): produce o fabrica los bienes que le provee al distribuidor y fija su precio de reventa.

CARACTERES.-

1) Oneroso; 2) Bilateral; 3) Atípico e innominado; 4) No formal; 5) Consensual; 6) Conmutativo; 7) Tracto sucesivo -de duración-; 8) Comercial; 9) Intuitu personae; 10) De colaboración.

FUNCIONAMIENTO.-

- El distribuidor obtiene los bienes con descuento sobre el precio de lista, y facilidades de pago.
- Se pacta: - una zona de exclusividad para evitar que se mezclen los distribuidores: cada uno vende en su zona;
  - que los distribuidores, no vendan, distribuyan o fabriquen mercadería en competencia;
  - que el distribuido no venda o distribuya la misma mercadería que distribuye el distribuidor, en su zona de exclusividad. (Es la lealtad comercial).

  Todas estas cláusulas admiten pacto en contrario, por la autonomía de la voluntad, ("contrato es ley para las partes").
- El distribuidor actúa en nombre propio y tiene autonomía e independencia con respecto al distribuido.
- La relación entre las partes: se dan sucesivas compraventas o, por lo general se hace contrato de suministro.
- Plazo del contrato: puede estar determinado o no (por lo general está determinado).
- Ganancia del distribuidor: la ganancia la hace él (no tiene un sueldo fijo). Si no vendió la mercadería no puede devolverla, debe pagarla igualmente (corre con ese riesgo). Soporta los daños o pérdida de la mercadería y la falta de pago de los clientes.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

DERECHOS.-

- DEL DISTRIBUIDO: fijar el precio de venta de la mercadería y cobrarle al distribuidor por la que le dio.
- DEL DISTRIBUIDOR: quedarse con la utilidad de la reventa.

OBLIGACIONES.-

- DEL DISTRIBUIDO:
  1.- Cumplir con el contrato de buena fe y no rescindirlo intempestivamente.
  2.- Proveer la mercadería correspondiente al distribuidor, en tiempo y forma oportuna. Las mercaderías deben estar en óptimo estado
  3.- Si se pactó la exclusividad, no puede hacer negocios en la zona exclusiva, de la misma mercadería objeto del contrato.
  4.- Cumplir con las cláusulas de publicidad pactadas en el contrato, si las hubiere.

- DEL DISTRIBUIDOR:
  1.- Cumplir con el contrato de buena fe y no rescindirlo intempestivamente.
  2.- Si se pactó, colocar la mercadería en forma exclusiva (no hacer negocios con la competencia: si soy distribuidor de Coca-Cola no puedo distribuir Pepsi-Cola, en la misma zona).
  3.- Cumplir con la cantidad de compras mínimas, pactadas en el contrato.
  4.- Vender al precio que fijó el distribuido.
  5.- Distribuir en la zona delimitada.
  6.- Pagarle al distribuido por la mercadería.

NATURALEZA JURÍDICA.-

Es un contrato atípico, algunos lo identifican con el suministro, la compraventa, la consignación, etc. Pero, la mayoría considera que es un contrato sui generis con un fin particular y características especiales.

NORMATIVA APLICABLE.-

No tiene regulación propia, entonces se aplicará: lo pactado por las partes, normas análogas y los principios generales del derecho.

DIFERENCIA ENTRE DISTRIBUCIÓN Y AGENCIA.-

El agente es un intermediario, mientras que el distribuidor actúa en nombre propio.

DIFERENCIA ENTRE DISTRIBUCIÓN Y CONCESIÓN.-

Algunos autores ven la diferencia en el bien objeto del contrato: en distribución el objeto es mercadería común de consumo (ej.: libros o diarios), mientras que en la concesión el objeto sería mercadería de mayor tecnología (ej.: barcos, autos). Para otros, la diferencia está en que la concesionaria otorga una garantía ('service post venta') cosa que en distribución no se da.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONTRATO DE SUMINISTRO

CONCEPTO.-

Contrato por medio del cual una parte (suministrante o proveedor) se compromete a cumplir con prestaciones periódicas o continuadas frente a la otra parte (suministrado) durante un tiempo determinado o cuando el suministrado según sus necesidades las solicite, a cambio de un precio.

CARACTERES.-

1) Innominado; 2) Consensual; 3) No formal; 4) Conmutativo; 5) Bilateral; 6) De cambio; 7) De duración: las prestaciones son continuadas (el servicio se presta en forma ininterrumpida: ej: agua, tel., etc) o periódicas (hay fechas de entrega, plazos que se repiten periódicamente: ej: los comestibles que recibe un restaurant).

PARTES.-

Pueden ser personas físicas o jurídicas y hasta agrupaciones de colaboración o uniones transitorias. Las partes son dos:

Suministrante: es el que debe entregar las cosas en forma y tiempo pactado.

Suministrado: es el que debe recibir esas cosas y pagar por ellas el precio acordado en el contrato.

NATURALEZA JURÍDICA.-

Es un contrato atípico. La doctrina está dividida: para algunos hay que aplicar las normas del contrato de compraventa, para otros las de locación de obra, y para otros, corresponde primero analizar el fin del contrato en sí, su objeto, para luego ver qué normas son aplicables.

FORMA.-

No se impone ninguna en especial ya que es un contrato atípico, por ello las partes, que son los interesados en la relación, son los que van a elegir la forma.

LEGISLACIÓN.-

No está regulado pero hay fallos donde se establece que deben aplicarse, en la medida de las posibilidades, los usos y costumbre comerciales.

El Proyecto de Unificación de los Códigos Civil y Comercial (no aprobado hasta la fecha) regula este contrato a través de los artículos 1110 al 1120.

CLASIFICACIÓN.-

a) Suministro de Derecho Privado.- Ej.: agua.

b) Suministro de Derecho Público (es aquel donde una de las partes es la Administración Pública y el objeto del contrato es de orden público. Se aplican normas administrativas).- Ej.: Alumbrado, barrido y limpieza.

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES.-

- *Continuidad*.- cuando la entrega es en forma ininterrumpida y el suministrado, consume la cantidad que quiere (Ej: el suministro de luz). Se abonará según lo que se haya consumido en un período determinado (ej: en un mes).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- *Periodicidad*.- cuando la entrega se hace en forma periódica y los intervalos entre cada prestación son regulares (ej: la panificadora que reparte cada dos días el pan en un restaurant). Se abonará al hacer cada entrega o según lo pactado en el contrato.

PACTO DE EXCLUSIVIDAD.-

Suele haber pactos de exclusividad tanto a favor del suministrado como del suministrante (o hasta de ambos). Ejemplos:

- a favor del suministrante: el suministrado sólo le compra a ese suministrante y no puede contratar a otro proveedor una cosa similar (por ello algunos restaurantes tienen la línea de Coca y no de Pepsi y viceversa).
- a favor del suministrado: el suministrante, dentro de la zona donde está el suministrado, sólo puede proveerle a él y a nadie más.

VENTAJAS Y UTILIDADES.-

- *Para el Suministrado*: porque no tiene la preocupación de quedarse sin esos bienes (ya sea para revender, como en el caso de tener un local de ropa o de gastronomía; o para su consumo propio, como luz, gas, tel., etc). No tiene que salir a comprarlos de apuro y tiene garantizada una cantidad de elementos que para él son indispensables.
- *Para el Suministrante*: porque no tiene que hacer mercadería de más, porque más o menos sabe con cuanta demanda cuenta. Por ello disminuye su stock excedente, sin estar ocupando galpones o perdiendo la mercadería que se arruina por no venderse.

OBJETO.-

El objeto de este contrato debe ser una cosa (art. 2311 C.C.: objetos materiales susceptibles de valor, energía y fuerzas naturales susceptibles de apropiación). Para algunos autores, puede tratarse tanto de cosas consumibles como no consumibles o fungibles como no fungibles, mientras que para otros solamente son válidas las cosas consumibles o fungibles. Lo más común es que sean cosas consumibles (ej.: comestibles).

Las cantidades a entregar pueden o no estar determinadas en el contrato. Si no lo están se entiende celebrado según las necesidades del suministrado.

El suministro de la cosa debe hacerse en tiempo oportuno, conforme a lo convenido en el contrato.

DERECHOS Y OBLIGACIONES.-

Ambas partes deben cumplir con lo estipulado en el contrato sobre tiempo, cantidad, calidad, etc.

- El suministrante debe cumplir con la entrega de las cosas.
- El suministrado debe recibir las cosas pactadas y pagar el precio.

DIFERENCIAS CON LA COMPRAVENTA.-

En la compraventa, generalmente la cosa es una sola, se entrega de una sola vez y se transfiere la propiedad (ej: compro un traje de época colonial para una obra de

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

teatro, lo pago y listo). En el suministro son varias cosas a entregar en forma periódica y prolongada, y la entrega puede ser por venta, uso o locación (ej: suministro de trajes de época colonial para ser usados en una obra de teatro durante 5 meses, a medida que se vayan pidiendo y en la cantidad que vaya necesitando el suministrado para representar la obra).

MODIFICACIÓN O RESOLUCIÓN DEL CONTRATO (por causas ajenas a las partes).-

Puede ser por caso fortuito o fuerza mayor; por excesiva onerosidad sobreviniente; etc. Si el juez decide resolver el contrato, los efectos ya cumplidos quedan firmes.

EXTINCIÓN.-

- Por incumplimiento grave (con o sin culpa de las partes).
- Por cumplimiento del plazo acordado.
- Si no hay plazo, cuando se terminen las necesidades del suministrado. Además, no habiendo plazo, cualquiera de las partes puede pedir la resolución, previo aviso (para que no sea abusivo ni dañe a la otra parte).

PROYECTO DE UNIFICACIÓN CIVIL Y COMERCIAL.

Art. 1110. Definición. Suministro es el contrato en el que el suministrante se obliga a entregar bienes, incluso servicios sin relación de dependencia, en forma periódica o continuada, y el suministrado a pagar un precio por cada entrega o grupo de ellas.

CONTRATO ESTIMATORIO

CONCEPTO.-

Es el contrato por medio del cual, una parte (tradens) le entrega a la otra (accipiens), una o varias cosas muebles, a las que ambos estiman un valor, un precio. El accipiens tiene un plazo para tratar de vender las cosas, por su cuenta y nombre, y al término del plazo debe devolver las cosas al tradens o pagar el precio estimado por cada cosa no devuelta.

Suele ser usado para vender muebles usados, joyas, cuadros, etc.

VENTAJAS.-

- Para el comerciante (accipiens): es útil porque puede abastecerse de mercadería sin tener que comprarla. (No adquiere la propiedad pero actúa como si fuera el verdadero propietario). No corre riesgos ya que lo que no vendió se lo devuelve a su proveedor, sin quedarse con mercadería sin colocar.
- Para el proveedor (tradens): también es útil porque es una forma de tener sus mercaderías en exposición y venta.

Ejs: voy a una casa de antigüedades con cinco cuadros y digo que los quiero vender a 100$ cada uno. Convengo en dejárselos y pasar a los 20 días; transcurrido ese plazo el comerciante me abona 300$ por 3 cuadros y me devuelve dos.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CARACTERES.-

1) Atípico e innominado; 2) Bilateral; 3) Oneroso; 4) Aleatorio; 5) No formal; 6) Real para algunos autores, consensual para otros; 7) Comercial y 8) de disposición de cosas ajenas.

NATURALEZA JURÍDICA.-

Para algunos es una forma de compraventa (bajo una condición resolutoria: que el accipiens devuelva la cosa, o bajo una condición suspensiva: que el accipiens encuentre comprador). Otros piensan que es una forma de consignación (comisión).

PARTICULARIDADES.-

- Sujetos:
  - *Tradens (dueño del bien mueble)*: es quien le entrega las cosas al accipiens para que las revenda.
  - *Accipiens*: recibe la cosa (no en propiedad, aunque disponga de ella como si fuera su dueño) para ver si la puede vender antes del plazo, caso contrario la devuelve.
- Precio estimado por las partes: (es el valor mínimo al que el accipiens podría vender los bienes). Debe estar determinado, o al menos dar un criterio sobre la valoración, para luego poder determinar el precio; de lo contrario se aplica el art. 1354 C.C: "... se presumirá que las partes se sujetarán al precio corriente del día en el lugar de la entrega de la cosa".
- Plazo: tiempo en el que el accipiens debe devolver la cosa o pagar el precio estimado. Generalmente está determinado, pero puede no estarlo, aplicándose los usos del comercio en materia de plazos. Al vencimiento del plazo, las partes pueden prorrogarlo.
- Objeto: deben ser cosas muebles (para algunos no fungibles, para otros sí. Para algunos no registrables, para otros sí). Hasta que el accipiens no abone el precio estimado, la propiedad la tiene el tradens.

Derechos y obligaciones del tradens.-

1.- Conserva la propiedad de la cosa y al cumplirse el plazo, tiene derecho a recibir el precio estimado o la mercadería que había entregado.

2.- Antes de la tradición, es responsable por pérdida o deterioro de la cosa (aún por caso fortuito). También responde por evicción o vicios redhibitorios.

Derechos y obligaciones del accipiens.-

1.- Fija el precio de reventa a terceros y puede comprar la cosa para él.

2.- Puede disponer del bien como si fuera el dueño, dentro del plazo.

3.- Puede examinar la mercadería y si no está en buen estado puede rescindir el contrato.

4.- En el tiempo que dure el contrato es responsable por pérdida o daño (aún por fuerza mayor).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

DIFERENCIA CON LA COMISIÓN O CONSIGNACIÓN.-

1) *En estimatorio,* el accipiens actúa a nombre y por cuenta propia y no se obliga a vender la mercadería; no hay rendición de cuentas; daños y pérdidas son a cargo del accipiens, y es responsable si el tercero al que le vendió es insolvente (ya que su obligación es pagar el precio o devolver la cosa). La utilidad la obtiene del sobreprecio (ej: el precio estimado es de 10 $, si lo vende a más, se queda con la diferencia).

2) *En consignación (o comisión)*: el comisionista actúa en su nombre pero por cuenta ajena (del comitente) y se obliga a vender la mercadería; hay rendición de cuentas; daños y pérdidas son a cargo del comitente; el comisionista no se hace cargo de la insolvencia del tercero. Por último, la utilidad del comisionista es un porcentaje sobre el precio de venta de la cosa.

DIFERENCIA CON LA COMPRAVENTA.-

El accipiens no quiere comprar la cosa, en la compraventa sí. Además, para algunos autores el estimatorio es un contrato real, mientras que la compraventa es uno consensual.

FACTORING

CONCEPTO.-

Es el contrato por el cual una empresa financiera se obliga a adquirir, durante un tiempo convenido, todos o parte de los créditos que otra empresa tenga frente a sus clientes (documentos a cobrar) pagando por ello un precio preestablecido en dinero.

Ej.: la empresa "A" (factoreado) factura anualmente $100.000 pero de esta suma sólo $50.000 cobra inmediatamente, los restantes $50.000 constarán en documentos para cobrar en diferentes plazos. La empresa "B" (factor) se obliga con "A" a adquirir los créditos que surjan a lo largo del año pero por esos créditos sólo paga a "A" $40.000 (un 10% menos en concepto de comisión).

De esta manera "A" sabe que a fin de año podrá disponer de un capital seguro de $90.000 para la producción; y "B" tratará de cobrar los créditos que le dejarán una ganancia de $10.000.

PARTES.-

Factor: empresa a favor de la cual se ceden los créditos y que pagará el precio en dinero. Es la que presta el servicio de factoring.

Factoreado: empresa que cede sus créditos cobrando por ello un precio en dinero.

NATURALEZA JURÍDICA.-

Es un contrato atípico. Por vía de analogía son aplicables las normas del contrato de cesión de créditos. Tiene poca difusión en nuestro país pero es de mucha utilización en EEUU y Europa.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CARACTERES.-

1) Consensual; 2) Bilateral; 3) Oneroso; 4) Atípico; 5) Conmutativo; 6) de tracto sucesivo.

PRINCIPALES PARTICULARIDADES.-

- Principio de globalidad: se busca que el factoreado transmita al factor la totalidad de los créditos para asegurar la dispersión del riesgo.
- Contratos en masa: generalmente el factor opera con varios clientes (factoreados) para encontrarse cubierto si una operación le resultara negativa.
- Contrato de duración: esto es esencial ya que no se trata de una cesión de créditos por el pago de un precio; sino que el factor se obliga a adquirir los créditos que surjan durante un tiempo predeterminado.
- Es costumbre que la empresa de factoring (factor) pueda asesorar a la factoreada sobre la concesión de créditos a sus clientes, disminuyendo el riesgo de que dichos clientes se transformen luego en incobrables.

CLASES.-

Celebrado el contrato, el factoreado cede los créditos al factor, y a partir de allí el factoring puede presentar diferentes modalidades:

A) factoring "con financiación" (o "a la vista"): el factor adelanta al factoreado el monto de los créditos antes que estos venzan. Esta modalidad a la vez puede ser:

- "con asunción de riesgo" (el factor asume el riesgo de que los clientes del factoreado no paguen). Ej: si los deudores resultan insolventes, el factor no puede exigirle la repetición al factoreado.
- "sin asunción de riesgo" (el factor no asume dicho riesgo). Ej: si los deudores resultan insolventes, el factor puede exigirle la repetición al factoreado.

B) factoring "sin financiación" (o "al vencimiento"): el factor paga al factoreado el monto de los créditos a medida que los mismos van venciendo.

En el factoring "sin financiación" el factor siempre asumirá el riesgo de la cobranza porque de lo contrario carecería de sentido el contrato, no habría adelanto del dinero y el factor pagaría si logra cobrar. Resulta obvio que si el factor asume el riesgo de la cobranza la comisión que descontará será mayor.

FUNCIÓN.-

El factoreado cobra inmediatamente el monto de los créditos sin tener que esperar a sus vencimientos y no asume el riesgo de los morosos e insolventes (con financiación y con asunción de riesgo),

El factor se verá beneficiado con la diferencia.

DIFERENCIA CON LA CESIÓN DE CRÉDITOS.-

- La cesión de créditos es un contrato de ejecución instantánea; el factoring es un contrato de duración.

- En la cesión de créditos, si el cedente es de buena fe no garantiza la solvencia del deudor cedido; en el factoring si el factor no asume el riesgo de cobranza y el crédito se vuelve incobrable, el factoreado debe devolver el precio recibido.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

FRANCHISING

CONCEPTO.-

Contrato por el cual una parte (franquiciante) propietaria de un nombre comercial, emblema identificatorio, patente industrial o marca registrada, con tecnología que la caracteriza e identifica (know how) y organización, instalaciones, estructuras, productos y una forma particular de prestar servicios, le cede a la otra parte (franquiciado) una licencia para la explotación o venta de esos productos o servicios y aprovechamiento de su tecnología de fabricación (know how), organización, sistemas de comercialización y campañas publicitarias, a cambio de una contraprestación periódica más una especie de regalía denominada 'royalty' que se va a aplicar sobre ventas de gran magnitud.

Nace en USA, en el año 1850, cuando la conocida marca de máquinas de coser 'Singer' llega con un innovador sistema de comercialización en cadena, de sus productos.

Ejemplos de franchising son: Mc Donald's; Blockbuster; Shell; Esso; BurgerKing; Hoyts Cinema; Pizza Hut; Coca Cola; Sheraton; Bonafide.

PARTES.-

- Franquiciante (franchisor o cedente): titular de esa marca registrada de productos que cede.
- Franquiciado (franchisee o concesionario): comerciante independiente que va a pagar para poder usar y explotar esa marca registrada.

CARACTERÍSTICAS.-

-Todo el tema de instalación inicial (ej.: carteles, mostradores, heladeras, mesas, etc) el franquiciado debe comprárselo a quienes diga el franquiciante. También la mercadería hay que comprársela al franquiciante o a las empresas que él diga (ej.: yo pongo franquicia de Mc Donald's, tengo que comprar las papas de marca Mc Cain, las hamburguesas Good Mark, etc., no puedo comprarle al que yo quiera). A veces, puede resultar conveniente, porque como el franquiciante compra en gran magnitud, los precios pueden ser ventajosos.

- Los locales no son propiedad del franquiciante, sino que se ponen por cuenta y cargo del franquiciado.
- Las partes son independientes financiera y jurídicamente una de la otra.
- Hay reglas muy estrictas que se le imponen al franquiciado: capacitación rigurosa de los empleados; vender a los precios que fije el franquiciante; realizar un mínimo de ventas en determinados plazos; prestar el servicio exactamente como establece el franquiciante (éste controlará el cumplimiento de estas condiciones y el del contrato en general, pudiendo rescindirlo sin indemnización si el franquiciado no cumple con el mismo).
- Plazo de duración: normalmente está establecido en el contrato, pero puede no haber plazo.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

VENTAJOSO PARA AMBAS PARTES.-

- Para el franquiciante, porque introduce sus productos y hace conocida su marca en nuevos mercados, sin arriesgar su capital y ganando plata segura.
- Para el franquiciado, porque ya tiene asegurada la publicidad y una gran clientela (no de él, sino del franquiciante) que confía en la marca y en sus productos. Además tiene exclusividad territorial (sabe que en esa zona no le van a poner otra franquicia, despreocupándose por la competencia). Todo se lo provee el franquiciante o empresas con las que éste comercializa, con lo cual no se preocupará por hacer compras.

CARACTERES.-

1) Consensual;
2) Bilateral;
3) Oneroso;
4) Atípico;
5) Conmutativo;
6) De tracto sucesivo;
7) Escrito;
8) De empresa.

NATURALEZA JURÍDICA.-

Contrato atípico, de colaboración empresarial ya que ambas partes se complementan para lograr el emprendimiento (aunque en la realidad es el franquiciante el que impone pautas al franquiciado, quien debe obedecer).

LEGISLACIÓN ARGENTINA.-

Este contrato todavía no está regulado, por lo tanto, es atípico.

Sin embargo, es importante tener en cuenta algunos conceptos de la ley 25.156 de Defensa de la Competencia (B.O. 20/9/99) que podrían llegar a ser aplicados a la conducta de un franquiciante.

Por ejemplo, el art. 1dice que están prohibidos y serán sancionados los actos o conductas que tengan relación con el intercambio de bienes o servicios, cuyo objeto o efecto sea limitar, restringir, falsear o distorsionar la competencia o acceso al mercado, perjudicando el interés económico general.

El art. 2 enumera conductas que pueden llegar a ser restrictivas de la competencia: manipular el precio de venta o de compra de bienes o servicios; establecer obligaciones de producir, distribuir, comprar o comercializar solo una cantidad limitada de bienes o (prestación de servicios); impedir a terceros que entren o permanezcan en el negocio; imponer condiciones discriminatorias para comprar o vender bienes o servicios sin razón fundada; enajenar bienes o prestar servicios a precios inferiores a su costo para desplazar a la competencia; etc. Por último el art. 46 de la ley enumera las distintas sanciones a aplicar.

Cabe destacar, que el Proyecto de Unificación de los Códigos Civil y Comercial tipifica este contrato (Arts. 1392: definición de franquicia; 1393 y 1394: obligacio-

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

nes del franquiciante y del franquiciado, 1395: plazo mínimo del contrato de 4 años, 1396 a 1398: cláusulas de exclusividad, inválidas, etc., 1399 y 1400: responsabilidades y extinción del contrato).

COMPETENCIA DESLEAL DEL FRANQUICIADO PARA CON EL FRANQUICIANTE.-

El franquiciado no debe realizar actos que impliquen competencia desleal, ya sea:

- *durante la vida del contrato* (ej: vigente el contrato no debe tener trato comercial con la competencia);
- *después de un tiempo de finalizado el mismo* (ej: no poner un negocio similar que pueda confundir a la clientela, la cual creyendo consumir la marca de la franquicia, consume otra);
- *de por vida* (ej: no podrá revelar jamás secretos de la empresa, su tecnología, etc., tal el caso, de la fórmula detallada de la Coca Cola).

CLASES DE FRANQUICIAS.-

1) *de distribución de productos*: (ej.: de ropa, alimentos).

2) *de suministro de servicio*: (ej.: hotelería).

COMPARACIONES.-

- con el Contrato de Distribución: es aquel en que el fabricante de un producto le da al distribuidor la tarea de colocarlos en forma masiva en una zona exclusiva por medio de vendedores que dependen del distribuidor. (ej.: distribuidor de diarios, revistas, libros, etc.)
  a) En la franquicia el que fabrica el producto a vender es el franquiciado, con los elementos que le provee el franquiciante (ej: la materia prima y el know how, etc). En la distribución el que fabrica el producto es el fabricante y no el distribuidor.
  b) todo el tema de la instalación, publicidad en cadena, servicio y atención permanente, compras y suministro de mercaderías, tecnología de la marca (know how), etc, no se da en la distribución.

- con el Contrato de Concesión: el concedente (fabricante) le da al concesionario (comerciante) por tiempo indeterminado el permiso para que compre un producto y luego lo revenda en zonas exclusivas a determinar. (Ej.: concesionaria de automóviles). Existe un reglamento.
  a) en la franquicia además del uso de la marca se está dando todo el tema del secreto del éxito de comercialización de esa marca.
  b) En la concesión, sólo se da el permiso de comprar, no de fabricar.

OBLIGACIONES.-

- DEL FRANQUICIADO:

1.- *Cumplir con las cláusulas del contrato en general*: cumplir con la capacitación del personal, los horarios de atención, la correcta prestación del servicio, las instalaciones exigidas, comprar las materias primas de las marcas indicadas o suministradas por el franquiciante (ej.: en Mc Donald's, las papas Mc Cain, el pan Fargo, las hamburguesas Good Mark, etc).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

2.- *Pagar una suma periódica* (royalty) *además del pago inicial por el uso de la franquicia*

3.- *Mantener informado al franquiciante* constantemente de como va el negocio, para que éste controle su funcionamiento y resultados.

4.- *Hacerse cargo de los riesgos y costos* de la instalación y *responsabilizarse por el personal* que tiene bajo su mandato.

- DEL FRANQUICIANTE:

1.- *Debe cumplir con el contrato*: darle al franquiciado los manuales de funcionamiento, todo el sistema de comercialización (know how), la zona donde va a poner el local, etc.

2.- *Puede financiarle la compra del local o de las maquinarias* (que deben ser las que él establezca y que deben ser iguales en todos los locales).

3.- *'Venderle' todo el mobiliario necesario.* (Ya que el franquiciado debe comprarle a quien dice el franquiciante).

4.- *Suministrarle* periódicamente (o encargarse de que un 3° lo haga) la materia prima.

5.- *Darle la autorización* al franquiciado para que haga uso de su marca, de su publicidad y de posibles nuevos productos que integre la cadena de locales (Ej.: sale una nueva clase de hamburguesa).

6.- *Asesorarlo* en todo lo que necesite el franquiciado.

RESPONSABILIDAD DEL FRANQUICIANTE POR HECHOS DEL FRANQUICIADO:

En este tema hay que tener presente que los clientes no son del franquiciado, sino que son del franquiciante, de la marca y que confían en el prestigio de ella.

Si el cliente está mal atendido o se intoxica al consumir un producto de esa marca, la mayoría de la doctrina considera que hay responsabilidad del franquiciante, porque éste debe controlar, y si no lo hizo, no cumplió su parte. Igualmente le cabe al franquiciante la posibilidad de ir luego contra el franquiciado y hasta de revocarle la franquicia por incumplimiento. (Es importante tener en cuenta la ley 24.240 de defensa del consumidor).

EXTINCIÓN.-

Como es un contrato que no está legislado, se considera que se extingue según el modo normal de extinción de todos los contratos, o sea:

1) por cumplimiento del objeto;
2) porque se cumplió la condición resolutoria a la que estaba sujeto el contrato;
3) venció el plazo estipulado;
4) porque las partes decidieron rescindir (mutuo acuerdo).

Y además:

5) por caso fortuito o fuerza mayor;
6) por excesiva onerosidad sobreviniente (teoría de la imprevisión);
7) por pacto comisorio (para el caso de incumplimiento de alguna de las partes).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

LEASING

CONCEPTO.-

En el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio (art. 1, Ley 25.248).

ELEMENTOS DEL CONTRATO.-

a) Partes: son el *dador* (el que entrega el bien) y el *tomador* (el que recibe el bien y paga el canon). Cualquier persona física o jurídica puede ser dador o tomador.

b) Objeto del contrato: cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software. Pueden ser bienes de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing (art. 2, Ley 25.248).

c) Canon: es la suma que se paga por el uso y goce. El monto y la periodicidad del canon será fijado por las partes.

d) Precio de opción de compra: es la suma que se debe pagar si se hace uso de la opción de compra; puede estar determinado en el contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas (art. 4, Ley 25.248).

CARACTERES.-

1) Consensual; 2) Bilateral; 3) Formal (debe ser por escrito); 4) Típico; 5) De tracto sucesivo; 6) Oneroso.

CARACTERÍSTICAS.-

El 'leasing' presenta las siguientes características:

- el 'dador' le entrega un bien al 'tomador' para que lo use por un período determinado;
- el 'tomador' le paga un canon al 'dador' por el uso y goce de la cosa;
- el 'tomador' goza de la opción de comprar el bien y si así lo decidiera deberá abonar al 'dador' el precio de la opción de compra. Para que se configure el contrato de leasing es necesario que exista esta opción, aunque no es obligatorio que el tomador haga uso de ella.

TIEMPO DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN.-

La opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez que haya pagado *3/4 partes* (75%) del canon total estipulado, o antes si así lo convinieran las partes (art. 14, Ley 25.248).

Ejemplo: 'D' le entrega a 'T' un auto en leasing por 4 años pactando un canon mensual de $200. 'T' recién podrá ejercer la opción de compra una vez que haya pagado $7.200 (el 75% del canon total que en 4 años será de $9.600).

TIPOS DE LEASING.-

El régimen anterior clasificaba al leasing en "financiero" y "operativo". Si bien la ley actual no menciona esta clasificación, en la práctica internacional suelen distinguirse ambos subtipos de leasing:

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

a) Leasing Financiero: en este tipo de leasing el dador deberá adquirir la cosa del proveedor, fabricante o importador para poder realizar la operación con el tomador. Lo que caracteriza al leasing financiero es la intervención de un tercero (proveedor), aunque el contrato siempre será bilateral (dador-tomador). No es necesario que el dador sea una entidad financiera, o una sociedad con objeto financiero, como lo exigía el régimen anterior (la ley actual suprimió tal requisito).

b) Leasing Operativo: en este tipo de leasing el dador es directamente el dueño, fabricante o importador de la cosa.

MODALIDADES EN LA ELECCIÓN DEL BIEN.-

La ley en su art. 5 establece distintas modalidades para elegir el bien.

Las tres primeras modalidades quedan encuadradas dentro del "leasing financiero":

a) Compra del bien por el dador a persona indicada por el tomador (el tomador le indica al dador, a quién debe comprarle el bien objeto del leasing);

b) Compra del bien por el dador según especificaciones del tomador o según catálogos, folletos o descripciones identificadas por éste (en este caso, el tomador le indica al dador, las características que debe tener el bien para que el deudor lo compre y se lo entregue en leasing);

c) Compra por el dador, quien sustituye al tomador, en un contrato de compraventa que éste haya celebrado (ej: supongamos que una persona compra un bien pero antes de pagarlo, decide que sería más favorable tener dicho bien en leasing, sin comprarlo; entonces pacta con otra persona -dador- que lo sustituya en ese contrato de compraventa, y que le entregue dicho bien en leasing);

Esta modalidad refleja al "leasing operativo":

d) Bien de propiedad del dador (con anterioridad a su vinculación contractual con el tomador);

Esta variante es denominada "Lease back" o "leasing de retro":

e) Bien adquirido por el dador al tomador por el mismo contrato o adquirido con anterioridad (ej: una empresa necesita fondos, entonces le vende una máquina a una empresa de leasing para que ésta le pague el valor de la máquina y automáticamente se la dé en leasing. De esta forma, la empresa "tomadora" obtiene los fondos que necesita, continúa utilizando la máquina, y cuando logra juntar el dinero, ejerce la opción de compra y recupera su máquina);

Finalmente, la ley establece esta modalidad:

f) Bien que se encuentra a disposición jurídica del dador por título que le permita constituir leasing sobre él (ej: un síndico concursal que considera conveniente entregar en leasing un bien del fallido).

OTROS ASPECTOS DEL LEASING.-

Prórroga del contrato.- El contrato puede prever su prórroga a opción del tomador. Esto significa que, al vencimiento del término del contrato, el tomador puede optar por:

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- devolver el bien al dador,
- o ejercer la opción de compra,
- o *prorrogar el contrato* (si el contrato lo permite expresamente), ya sea sustituyendo el bien objeto del contrato, o no.

Forma e inscripción registral.- El leasing debe celebrarse por *escritura pública* si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves (y debe inscribirse en el Registro que corresponda). En los demás casos puede celebrarse por *instrumento privado* (y debe inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios).

Uso y goce del bien. El tomador puede usar y gozar del bien objeto del leasing conforme a su destino, pero no puede venderlo, gravarlo ni disponer de él. El tomador puede *arrendar el bien*, salvo pacto en contrario, pero en ningún caso el locatario o arrendatario puede pretender derechos sobre el bien que impidan o limiten los derechos del dador.

Transmisión del dominio. El derecho del tomador a que se le transmita el dominio nace cuando ejercita la opción de compra y paga el precio de la opción conforme a lo determinado en el contrato. El dominio se adquiere cumplidos esos 2 requisitos (conf. art. 16 de la ley).

Responsabilidad objetiva. La responsabilidad objetiva emergente del artículo 1113 del Código Civil recae exclusivamente sobre el *tomador* o guardián de las cosas dadas en leasing (art. 17). Ej: si Ud. tiene un auto por leasing, y se produce un accidente, Ud. -aunque no es dueño del auto- será el responsable de los daños y no el dador (conf. art. 17 de la ley).

NORMATIVA APLICABLE.-

Actualmente se rige por la Ley 25.248 (Ley de Leasing) que modificó el régimen anterior de la Ley 24.441. Subsidiariamente se le aplican las normas de la locación (mientras el tomador no haya ejercitado la opción de compra) o de la compraventa (si optó por la compra y ya pagó su precio).

CONTRATO DE UNDERWRITING

CONCEPTO.-

Contrato por medio del cual una entidad financiera o un banco comercial, se obliga a prefinanciar a una sociedad comercial (empresa emisora) la emisión de acciones (incorporando nuevos socios) y debentures (incorporando nuevos acreedores), colocándolas luego en el mercado a mayor valor, ganando así un porcentaje.

SUJETOS.-

- *Activo o Emisor*: es aquel que tiene las facultades legales de emitir acciones y debentures (S.A, Soc. en Comandita por Acciones y Soc. con partic. estatal mayoritaria).
- *Sujeto pasivo, Prefinanciador o Underwriter*: es aquel que legalmente puede ser intermediario entre oferta y demanda de esas emisiones, estando autorizado a financiarlas (bancos de inversión, compañías financieras y bancos comerciales autorizados).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

FINALIDAD.-

Ocurre que, a veces las empresas para lograr los emprendimientos y negocios deseados, necesitan más dinero y en forma inmediata. Esa obtención de dinero puede lograrse por medio de un crédito bancario (que generalmente cobra altísimos intereses y es a corto plazo), o aumentando su capital social (emitiendo acciones) o aumentando el crédito (emitiendo debentures: obligaciones), pero todas estas formas llevan mucho tiempo y si la empresa necesita el dinero en forma inmediata, no le sirven. Recurre entonces al underwriting y obtiene el dinero de inmediato.

OBJETO.-

Hay un objeto mediato, que son los títulos de crédito (acciones, debentures) que la empresa va a emitir; y uno inmediato, que es la prefinanciación de esa emisión (que realiza la entidad financiera).

LEGISLACIÓN ARGENTINA.-

Se trata al underwriting, por vez primera, en la derogada Ley de Entidades Financieras 18.061 (año 1969); en la nueva Ley de E. Financieras 21.526 del '77 y por último la Ley de Emergencia Económica 23. 697.

CARACTERES.-

1) Bilateral; 2) No formal; 3) Atípico; 4) Conmutativo: para la empresa siempre, para la entidad es aleatorio, porque no sabe si los va a poder colocar o no, corre con los riesgos (salvo que se pacte de antemano una comisión fija dada por la emisora); 5) Consensual; 6) Oneroso.

PARTICULARIDADES.-

- Los accionistas de la sociedad emisora tienen derecho de preferencia para adquirir las acciones.
- El precio de las acciones va a depender de la cotización que tengan sus otras acciones en plaza.
- Formas de la relación entre sujetos activo y pasivo:
  1) *En firme*: el underwriter (sujeto pasivo) además de prefinanciar la emisión de los títulos, se los compra a la emisora, para revenderlos en el mercado a más valor y sacar ganancia (ej.: los compra a 10 y los vende a 12), corriendo el riesgo. El underwriter se convierte en acreedor (si el objeto es debenture) o en accionista de la empresa (si son acciones) hasta que las coloque en el mercado.
  2) *No en firme*: el underwriter sólo prefinancia la emisión y se compromete a tratar de colocarlos (la emisora corre con los riesgos). Puede recibir una comisión o ir cobrando la diferencia de cada colocación. Si vence el plazo acordado, devuelve a la emisora los títulos no colocados a cambio del dinero en préstamo.

Ej.: una gran empresa quiere instalar una planta industrial en Córdoba y necesita 4.000.000 de dólares; para conseguirlos emite acciones por ese valor y para no tener que esperar a ubicarlas celebra un underwriting con un banco, el cual si la operaciones en firme le dará el dinero en carácter de compra de esas acciones (el banco se beneficia al venderlas a más valor), y si es en no firme, en carácter de préstamo.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONTRATO DE AHORRO PREVIO

CONCEPTO.-

Es el contrato por medio del cual una empresa, generalmente fabricante del bien disponible (ej.: Fiat o Renault) organiza un círculo de ahorro, para que los ahorristas, pagando cuotas periódicas en un plazo determinado, aspiren a adquirir ese bien disponible (ej.: un Fiat Uno), ya sea por sorteo o licitación.

Los círculos de ahorro (ej: plan Ovalo, plan Rombo, etc) requieren un gran número de ahorristas, de modo tal que con sus cuotas se pueda formar 'un fondo común' que permita periódicamente (ej: mensualmente) que uno o dos ahorristas adquieran el bien. El grupo debe ser solidario, en el sentido de que deben pagar puntualmente sus cuotas para llegar a formar el fondo común mínimo que establece la empresa para hacer el sorteo o la licitación.

PARTES.-

Ahorristas: personas que han suscrito el contrato y pagan cuotas adquiriendo el derecho a participar del sorteo (azar) o de la licitación del bien (el ahorrista que más dinero ofrece por el bien a licitar, se lo lleva).

Empresa organizadora del círculo: organiza el círculo, cobra las cuotas y entrega el bien a quien gane el sorteo o la licitación.

Para qué sirve?. Para que la persona que no tiene toda la plata junta, no tenga que esperar a reunirla para comprar el bien o tenga que pagar hasta la última cuota antes de tomar posesión del mismo.
A la empresa organizadora, le proporciona gran cantidad de dinero para reinvertir (dar en préstamo a terceros o producir más mercadería) sin tener que pagar impuestos, sin ningún costo. Además sabe de antemano qué bienes, en qué momento y cuántos tiene que fabricar, evitando la sobreproducción; por otra parte, gana intereses por la financiación.

CARACTERES.-

1) Bilateral; 2) Oneroso; 3) Consensual; 4) Conmutativo; 5) Típico y nominado; 6) Formal; 7) De ejecución continuada; 8) De adhesión.

Por lo general, para suscribirse hay una solicitud tipo -la cual no puede ser pactada ni modificada por los ahorristas- que suele contener cláusulas abusivas, tales como que la empresa puede reajustar las cuotas si llega a subir el precio del bien o puede cambiar el modelo del bien -si se deja de fabricar- por uno más caro (ej: el Renault Clio por el Laguna). El ahorrista se perjudica porque, o tiene que aceptar el nuevo modelo -pagando una cuota más elevada- o tiene que resolver el contrato, obteniendo la devolución del dinero de las cuotas pero no el de los intereses).

OBLIGACIONES.-

- DEL AHORRISTA:

- Pagar correctamente (en tiempo y forma) la cuota pactada, llamada 'cuota pura de ahorro', que se logra dividiendo el precio del bien por el tiempo que dura el contrato (ej.: el auto del plan vale 12.000 $, a un año, son 1.000 $ por cuota mensual).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- Pagar un seguro obligatorio (ej: seguro de vida) a favor de la empresa organizadora (para que en caso de que le ocurra algo al ahorrista, la empresa esté cubierta ante la imposibilidad de cobrar las cuotas).
- Pagar gastos administrativos y el derecho de inscripción (que se paga una única vez al ingresar al círculo).
- Al ser entregado el bien, debe pagar el derecho de adjudicación y constituir sobre el bien una prenda con registro a favor de la empresa, en garantía del saldo del precio.

- DE LA EMPRESA ORGANIZADORA:

- Cobrar las cuotas en tiempo y forma pactados.
- Reunir el número mínimo de suscriptores.
- Tener los bienes a adjudicar y entregarlos oportunamente al ahorrista que salió beneficiado por el plan (sea por sorteo o licitación).

PARTICULARIDADES.-

- en caso de que los ahorristas desistan, la empresa no se perjudica porque como sólo le va a devolver la cuota pura, ya tiene los costos cubiertos, quedándose con una parte del dinero:
- cuota total - cuota pura = intereses con los que se queda. (Con el ejemplo antes citado sería: 1.000 es la cuota pura, la total sería sumándole los gastos de seguro, de intereses por financiación, etc).

DIFERENTES FORMAS DE ADJUDICARSE EL BIEN.-

- Licitación ganadora: el que ofrece pagar la mayor cantidad de cuotas, se lleva el bien y luego sigue pagando las restantes cuotas.

- Adelantamiento de cuotas: consiste en pagar las cuotas restantes, todas juntas, llevándose el bien.

- Sorteo: es por azar, simplemente con salir sorteado, se lleva el bien y sigue pagando las cuotas.

- Vencimiento del plazo: se termina el contrato porque se pagaron todas las cuotas.

Cuanto más corto sea el plazo, es más barato, ya que los intereses y gastos suelen ser muy altos. Generalmente, el ahorrista que no puede seguir pagando, en lugar de desistir (perdiendo los intereses) vende el plan.

DIFERENCIA CON EL CONTRATO DE CAPITALIZACIÓN.-

En la capitalización -a diferencia del ahorro previo, donde se aspira a obtener un bien o servicio determinado- lo que se busca es obtener un aumento del capital que aportó a la empresa, la cual usa esa cantidad para invertirla, obteniendo ganancias, de las que le tocará un porcentaje a aquél que hizo el aporte.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONTRATOS BANCARIOS

INTRODUCCIÓN.-

Los bancos son intermediarios entre oferta y demanda de dinero; aceptan dinero de los clientes a cambio de servicios (caja de seguridad, cuenta corriente, etc.) y con ese dinero hacen inversiones, prestándoselo a terceros y cobrándoles, por ello, intereses.

El banco, entonces, gana con la diferencia que saca entre los intereses que debe pagarle a los clientes (tasa pasiva) que depositan su dinero (por ej: en caja de ahorro o en plazo fijo) y lo que le cobra a los terceros por prestarles dinero (tasa activa).

EL BANCO HACE DOS TIPOS DE OPERACIONES.-

- Activas: al prestarle dinero a terceros, cobra intereses (tasa activa).
- Pasivas: al recibir dinero de los clientes, paga intereses (tasa pasiva).

Los depósitos de los clientes son muy importantes en la actividad bancaria, pues permiten prestar servicios de cajeros, mantener el sistema de tarjetas de crédito, otorgar préstamos, etc.

CLASES DE DEPÓSITOS.-

- Regular (art. 2188 C.C.): acá lo que el banco recibe en depósito, no lo usa. Devuelve el mismo bien. (Ej.: caja de seguridad, custodia).
- Irregular (art. 2189 C.C.): acá el banco, obtiene la propiedad de la cosa, puede usarla y devolver otra de iguales características. Devuelve otro bien. (Ej.: depósito a plazo fijo o a la vista: el banco usa esos billetes depositados y devuelve otros por igual cantidad).

OTRA CLASIFICACIÓN.-

- Depósitos a la vista: acá el cliente deposita su dinero y puede disponer del mismo cuando quiera, no hay plazo. (Ej.: cuenta corriente y caja de ahorro).
- Depósitos a plazo fijo: sólo va a poder disponer del dinero, una vez cumplido el plazo estipulado (Ej.: 'plazo fijo a 30 días', durante 30 días no va a poder disponer del dinero).

CONTRATO DE CAJA DE AHORRO
(DEPÓSITO EN DINERO)

CONCEPTO.-

Es el contrato por medio del cual una parte (cliente) transfiere su dinero a la otra parte (banco), la cual se obliga a restituírselo en el tiempo pactado o cuando el cliente lo pida.

CARACTERES.-

1) Bilateral; 2) Real; 3) Oneroso; 4) No formal; 5) De adhesión; 6) Conmutativo.

PARTICULARIDADES.-

- Antes la caja de ahorro era utilizada como una forma de obtener intereses por depositar el dinero durante un tiempo fijo, sin sacarlo. Así se fomentaba el ahorro: el dinero que no necesitaba gastar, estaba seguro y además se ganaban intereses (por eso el titular no se podía exceder del límite de extracciones, cosa que hoy no existe más).
- Hoy su función ha cambiado, ya que la caja de ahorro presta cada vez más servicios: el banco debita operaciones vencidas; paga las tarjetas de crédito (del titular de la caja de ahorro); por medio de un mandato del titular, le paga obligaciones a terceros. En la caja de ahorro se acreditan pagos que el banco le hace al titular; los cobros de los cupones de las tarjetas de crédito (ej: si tiene un comercio y vende con tarjeta, deposita los cupones y se los suman a su caja de ahorro); el banco también acredita los cobros que le hace a terceros a favor del titular; etc.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

DIFERENCIAS Y SIMILITUDES CON LA CUENTA CORRIENTE BANCARIA.-

- Ahora el banco actúa en la caja de ahorro representando al cliente, de la misma forma que lo hace en la cuenta corriente.
- En caja de ahorro (cuyo soporte contable es una cuenta corriente) también se presta el servicio de caja.
- En caja de ahorro no se usa el servicio de cheques, mientras que en la cta. cte. la emisión de cheques es indispensable.
- La caja de ahorro da intereses, la cuenta corriente no.
- La caja de ahorro no cobra mantenimiento; la cuenta corriente cobra mantenimiento, y también cobra el servicio de autorización para girar en descubierto y los intereses sobre los montos girados en descubierto.

Antes las diferencias eran más importantes.- El fin de la cuenta corriente era que el cliente tuviera a disposición permanente por medio de la emisión de cheques, el dinero que había depositado o la autorización para girar en descubierto; en la caja de ahorro, en cambio, el fin era fomentar el ahorro (cobrando un interés por no sacar el dinero).

Es importante tener en cuenta que en el proyecto de Unificación de los Códigos Civil y Comercial no se hace referencia al contrato de caja de ahorro, detallando sólo a la cuenta corriente bancaria.

NATURALEZA JURÍDICA.-

Para algunos autores es un mutuo, para otros es un depósito irregular, mientras que para otros estamos ante un contrato sui generis.

OBLIGACIONES.-

- DEL BANCO: darle al cliente una constancia de depósitos y extracciones; resúmenes de movimientos; cobro de mantenimiento y acreditación de intereses.
- DEL CLIENTE: abonar el mantenimiento y eventualmente los servicios accesorios (ej.: cajero automático).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONTRATO DE CUENTA CORRIENTE BANCARIA

CONCEPTO.-

Es el contrato por medio del cual el banco se obliga a poner a disposición del cliente la suma que él depositó, a la que accede librando cheques a descontar de su cuenta corriente. El cliente también accede a una serie de prestaciones por parte del banco, donde éste actúa en representación o interés de aquél (ej.: Servicio de Caja: el banco paga, cobra y realiza gestiones en representación del cliente).

CARACTERES.-

1) Oneroso; 2) Bilateral; 3) Consensual; 4) Conmutativo; 5) No formal; 6) De adhesión; 7) Bancario; 8) Nominado y típico; 9) Autónomo: puede existir sin que haya depósito o apertura de crédito; 10) de ejecución continuada; 11) de confianza: el banco debe conocer al cliente, saber cual es su posición económica o patrimonial y si ésta desmejora puede rescindir el contrato.

NATURALEZA JURÍDICA.-

Para algunos autores no es un contrato; para otros es una variedad de la cuenta corriente mercantil y para la mayoría es un contrato autónomo de prestación de servicios. Su regulación legal surge de los arts. 791 a 797 del Cód. de Comercio, la ley de Cheques (24.452) y las diversas circulares del Banco Central.

OBLIGACIONES.-

- DEL BANCO: cumplir con el servicio de caja y tener al día los resúmenes de cuenta del cliente.
- DEL CLIENTE: emitir cheques al día y no emitir cheques sin fondo (salvo que tenga autorización, en cuyo caso deberá abonar por este servicio de autorización); abonar el mantenimiento de la cuenta y los servicios accesorios (ej.: cajeros automáticos).

CASOS EN QUE LOS BANCOS NO PAGAN LOS CHEQUES.-

Por falta de fondos o autorización para girar en descubierto; si la cuenta está cerrada o suspendida; si hay errores formales en el cheque; si la firma del último endosante es de dudosa autenticidad o hay irregularidades en la cadena de endosos; si el titular de la cuenta de orden de no pagar el cheque por robo o pérdida; etc.

CONTRATO DE CAJA DE SEGURIDAD
(DEPÓSITO DE VALORES)

CONCEPTO.-

Es el contrato por medio del cual una parte (entidad bancaria) pone a disposición de la otra parte (cliente), una caja de seguridad individual, dentro del banco, para que guarde los bienes que quiera. El banco se encarga de la vigilancia y custodia de la caja, a cambio de un precio.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

NATURALEZA JURÍDICA.-

Para algunos autores es una locación de cosa (la caja), para otros es un depósito, en tanto que otro grupo lo considera un contrato bancario autónomo.

CARACTERES.-

1) Oneroso; 2) Bilateral; 3) Atípico; 4) Consensual; 5) Conmutativo; 6) No formal; 7) De adhesión; 8) De custodia; 9) De ejecución continuada.

PASOS DE LA OPERACIÓN.-

El cliente, luego de registrar su firma, recibe una caja fuerte blindada en un lugar del banco, con vigilancia las 24 hs., y además le entregan una llave.

Puede usarse un sistema de doble llave: para poder abrir la caja se necesita la llave del cliente en concurrencia con la llave que tiene el banco (uno no puede abrirla si falta la otra llave); una vez abierta, el personal que abrió la caja, se retira y el cliente queda solo con su caja.

Los horarios de acceso son los mismos que los de atención al público, del banco y usualmente el cliente debe llenar una planilla con todos sus datos antes de ingresar.

OBLIGACIONES.-

- DEL BANCO:

1.- Entregar la caja de seguridad vacía y las llaves.
2.- Vigilar y custodiar la caja fuerte y no permitir que extraños entren al lugar de las cajas.
3.- Debe revisar las cosas que pondrá en la caja el cliente si se sospecha que hay explosivos o drogas.

- DEL CLIENTE.-

1.- Pagar el precio y usar la caja correctamente (ej.: no subalquilarla) y en los horarios adecuados.
2.- Finalizado el contrato, debe devolver la llave y vaciar la caja.
3.- Si pierde las llaves debe avisar al banco y abonar los gastos que ocasione (ej.: romper la cerradura).

EXTINCIÓN.-

Puede darse por el vto. del plazo; por liquidación del banco; rescisión; destrucción de la caja, quiebra del cliente; muerte del cliente (si es titular único); etc.

PARTICULARIDADES.-

- Si el cliente no paga al banco, en presencia de un escribano podrá abrirse la caja, depositar su contenido en una cuenta y cobrarse de ahí lo que adeuda el cliente; volviendo a alquilar la caja, con otra llave.
- Si el cliente que no paga, tiene depósitos en el banco, éste podrá cobrarse de ellos.
- El banco no es responsable por pérdida o deterioro del contenido de la caja, si es por caso fortuito.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- El banco es responsable si hay culpa grave de su parte (ej.: no funcionó la alarma; el custodio se quedó dormido; etc.); y fija un límite de resarcimiento, aunque los daños reales sean superiores.
- Dentro de la caja puede haber una más chica móvil, de ésta sí sólo tendrá llave el cliente.
- En estos contratos se aplica la ley 24.240, ya que se los considera contratos de consumo.
- El proyecto de Unificación de los Códigos Civil y Comercial regula el servicio de Caja de Seguridad en los arts. 1300 a 1305.

CONTRATO DE CAJERO AUTOMATICO

CONCEPTO.-

Es el contrato realizado entre un banco (prestador del servicio) y una persona (usuario), quien tiene una cuenta bancaria (cuenta corriente o caja de ahorro) o una cuenta de crédito en ese banco, pudiendo hacer operaciones en la misma, las 24 hs. del día, por medio de una tarjeta magnética codificada que se usa en los cajeros de cualquier sucursal del banco.

Ej.: pagar cuentas o servicios como la luz, el gas, el tel., el servicio de cable, el mantenimiento de la tarjeta, etc. También se usa para extraer dinero de la cuenta, depositar o transferir fondos, consultar los saldos, etc.

PARTES: el prestador del servicio (banco) y el usuario de la tarjeta en los cajeros correspondientes (dueño de la cuenta que abre en ese banco).

VENTAJAS.-

- PARA EL USUARIO:
  - Puede extraer dinero de su cuenta a cualquier hora, sin tener que llevar dinero encima. Además es útil para el caso de que se quiera hacer un gasto importante imprevisto (ej.: estamos en un shopping y vemos el lavarropas que necesitamos a un precio de oferta en efectivo sólo por hoy, voy al cajero dentro del shopping y retiro la suma necesaria).
  - Se usa también para pagar los sueldos a los empleados: por ejemplo, Mc Donald's, en lugar de un sobre con dinero, deposita en un banco el sueldo de sus empleados, quienes tienen una cta. individual en dicho banco, pudiendo así extraer todo su sueldo junto o ir sacando paulatinamente. Al no tener que andar con sumas importantes en efectivo, se evitan robos. No se transfiere el dinero físicamente, sino virtualmente.
  - También son usados para el pago de cuentas, de impuestos, gastos de la tarjeta, etc. Se puede hacer a cualquier hora, evitando las colas que se generan durante las pocas horas de atención al público, de los bancos (generalmente de 10 de la mañana a 3 de la tarde) y sin tener que estar pendiente de vencimientos.

- PARA EL BANCO:
  - Porque es un servicio más que le cobra al cliente.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CARACTERES.-

1) Bilateral; 2) Oneroso; 3) Conmutativo; 4) Innominado; 5) Atípico; 6) Accesorio: esto significa que para que haya contrato de cajero con el banco, el usuario antes debe abrir una cuenta en ese banco; 7) Consensual; 8) De adhesión: por ejemplo, si hay una diferencia entre los registros del usuario y los del banco, prevalecen los de este último; 9) Informático.

FORMA Y PRUEBA.-

Aunque carece de formalidad, se hace generalmente por escrito y en doble ejemplar.

La relación contractual se prueba por escrito; por lo tanto, sin un contrato firmado no hay prueba, salvo que haya principio de ejecución (ej: entrega de la tarjeta al usuario; resúmenes de cuenta en poder del usuario entregados por el banco; etc).

OBJETO: son las operaciones que hace el dueño de la cuenta a cambio de su mantenimiento (pago periódico de un precio).

OBLIGACIONES.-

- DEL USUARIO:
  1.- Si le roban o pierde la tarjeta debe inmediatamente hacérselo saber al banco (para que le den de baja a la misma y le entreguen una nueva con otro código de seguridad).
  2.- Si la encuentra, también debe notificárselo al banco.
  3.- Tiene que mantener la cuenta: esto significa que debe pagar lo estipulado en el contrato por el servicio de cajero que presta el banco.
  4.- En cuanto a los datos del usuario, deben ser actuales, notificando cualquier cambio o imprecisión.
  5.- Para que exista contrato de cajero, antes el usuario debe abrir una cuenta en ese banco.

- DEL PRESTADOR:
  1.- Debe proveer al usuario del correcto servicio: que todos los cajeros funcionen las 24 hs., reparándolos a su costa, sin cargan adicionales al usuario.
  2.- Debe hacerle llegar al usuario sus resúmenes de cuenta, para que pueda estar al tanto de la situación y así controlar cualquier error.
  3.- Si el usuario avisa que perdió o que le robaron la tarjeta, debe anularla, cancelar en forma inmediata el servicio para esa tarjeta, inutilizándola.

DIFERENCIAS CON LA TARJETA DE CRÉDITO.-

Esta no puede hacer movimientos de dinero en las cuentas (ej.: no puedo ir con la VISA a un cajero a pagar el gas) y por lo general no se extrae dinero con ella (aunque algunas, con una clave, pueden hacerlo).

EXTINCIÓN.-

Las causales son las comunes por medio de las que se extinguen los contratos: resolución (ej: por incumplimiento); rescisión (ej: las partes deciden de común acuerdo no seguir con el contrato), muerte del usuario, etc.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONTRATO DE TARJETA DE CREDITO

CONCEPTO.-

Contrato por medio del cual una parte (empresa emisora de la tarjeta de crédito) acuerda con la otra parte (titular, cliente), que ésta abra un crédito a su favor, a través de la emisión de la tarjeta a su nombre, para que por medio de ella pueda adquirir bienes o servicios en determinados locales o comercios adheridos, que son aquellos que tienen una relación contractual con la empresa emisora. Tanto el titular de la tarjeta como el comerciante adherido, le pagan a la empresa un canon y una comisión respectivamente.

Recientemente, todo lo relativo a 'tarjeta de crédito' ha sido regulado por la Ley 25.065 (B.O. 14./1/99), por lo cual es un contrato típico.

UTILIDAD.-

Sirve para sustituir en forma fácil y práctica al dinero efectivo (ej.: si quiero comprar algo y el dinero no me alcanza, uso la tarjeta para hacer la compra.).

También sirve como sistema de crédito (ej.: igual que el caso anterior con la diferencia de que como todavía no cobré y no tengo plata en el banco hasta dentro de unos días, difiero el pago: compro hoy y pago dentro de un mes).

Otro uso extra: compra telefónica de diversas cosas: entradas a espectáculos, aparatos de gimnasia, electrodomésticos, compras por internet, etc., sin necesidad de presentar la tarjeta, ya que con sólo identificarse y dar el número de la misma, se hace la operación. Además, hoy en día, se paga con tarjeta aún montos irrisorios (ej.: comprar una hamburguesa en Mc Donald's con tarjeta).

¿CÓMO FUNCIONA LA RELACIÓN ENTRE LA EMISORA Y EL CLIENTE?

La empresa emisora tiene un precontrato, un formulario tipo (contrato de adhesión) y se lo ofrece a sus potenciales clientes, los cuales informarán sus datos personales y patrimoniales (si es propietario o alquila, cuánto gana por mes, qué bienes tiene a su nombre, si tiene cuentas en algún banco, etc.). Estos datos le sirven a la empresa para decidir si lo acepta o no como cliente: debe ser solvente para responder por los gastos que haga con la tarjeta.

Si lo aceptan, le envían la tarjeta de crédito: " instrumento material de identificación del usuario (instrumento probatorio, propiedad de la emisora), que puede ser magnético o de cualquier otra tecnología, emergente de una relación contractual previa entre el titular y el emisor" (art. 4 de la ley 25.065) con todos sus datos personales, su firma, fechas de emisión y de vencimiento de la tarjeta, nombre de la emisora y del banco que interviene.

Cuando el cliente quiere contratar algún bien o servicio, muestra la tarjeta (que es personal e intransferible) en el negocio (que debe estar adherido) y le firma un cupón por el importe. De ese cupón, el original queda para el comercio y el duplicado para el cliente.

Mensualmente la emisora le envía al cliente una liquidación por los gastos hechos con la tarjeta. El cliente debe abonar la liquidación antes del vencimiento del plazo, además de un canon a la empresa emisora por el uso del servicio de la tarjeta.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

La forma de pagar puede ser: depositar en el banco, débito automático de cuenta corriente o de caja de ahorro, depositar en el cajero automático, etc.

¿CÓMO FUNCIONA LA RELACIÓN ENTRE LA EMISORA Y EL COMERCIANTE ADHERIDO?

La emisora hace un contrato con el comercio por el cual éste acepta que los clientes de dicha empresa emisora hagan sus compras con el sistema de la tarjeta.

Una vez firmado el cupón por el cliente, el comerciante junto con los demás cupones de todo el período, los deposita en el banco para que, previo un descuento en concepto de comisión (que según el art. 15 de la ley 25.065 -modif. por ley 26010- no puede superar el 3% del total de esos cupones si se trata de tarjetas de crédito, y del 1,5% si se trata de tarjetas de débito), se le pague lo que compraron los clientes.

NATURALEZA JURÍDICA.-

Para algunos es un 'contrato a favor de terceros'; para otros 'una carta de crédito'; para un sector mayoritario es un 'complejo contractual' en razón de las diferentes relaciones que comprende.

CARACTERES.-

1) Oneroso; 2) Plurilateral; 3) Consensual; 4) Conmutativo; 5) Típico; 6) De tracto sucesivo; 7) De empresa; 8) De adhesión y 9) De crédito.

LEY APLICABLE (ART. 3 LEY 25.065).-

La ley de Tarjeta de Crédito (25.065); supletoriamente, las normas del Cód. Civil y de Comercio, y luego la ley 24.240 de Defensa del Consumidor. El art. 13 de la ley declara nulos los contratos nuevos o renovados que no estén sujetos a esta ley. Los contratos en curso pueden seguir con el antiguo régimen hasta su vencimiento.

PARTICULARIDADES.-

- Sujetos (art. 2 de la ley 25065):
  - *Emisor:* que es la entidad (financiera, comercial o bancaria) que emite Tarjetas de Crédito, o que hace efectivo el pago;
  - *Titular de la Tarjeta de Crédito*: el que está habilitado para el uso de la Tarjeta de Crédito y se hace cargo de todos los consumos realizados por él o con su autorización;
  - *Usuario de extensiones o titular adicional:* está autorizado por el titular a hacer operaciones con la Tarjeta, (ej.: el titular autoriza a emitir una extensión para su esposa, para sus hijos, etc.);
  - *Proveedor o comercio adherido:* aquél que por el contrato hecho con el emisor, proporciona bienes, obras o servicios al usuario, aceptando recibir el importe por el sistema de Tarjeta de Crédito.

- OBJETO: es la realización de la operación jurídica antes explicada. La finalidad -para el cliente- es tener un crédito; para el comerciante es tener más ventas, y para la emisora cobrar la comisión del comercio adherido y el canon al cliente.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

La Ley 25.065, para evitar las cláusulas abusivas obliga a tener la autorización del formulario tipo, por la autoridad de aplicación (Banco Central para aspectos financieros o la Secretaría de Industria, Comercio y Minería, para temas comerciales) y además declara nulas una serie de cláusulas abusivas (arts. 7 y 14 de la Ley 25.065).

La ley detalla el contenido de la tarjeta y del contrato (arts. 5 y 6). También detalla los intereses financieros y su cómputo (arts. 16 y 20). Si la emisora es un banco (Ej.: CITIBANK con DINNERS) el máximo que puede cobrar de interés financiero, es hasta el 25 % de la tasa que el banco cobra por prestar dinero (Ej: si Citibank cobra una tasa del 10% por prestar dinero, el interés financiero será de 2,5%). Si no es banco, hasta el 25 % de tasa promedio de los bancos. Los arts. 18 y 21 se detallan los intereses punitorios y su cómputo, respectivamente.

El art. 11 de la ley se refiere a la conclusión o resolución y da 2 supuestos:

- que el titular avise 30 días antes del vencimiento que no quiere seguir con el contrato (si se pactó la renovación automática, art. 10); o
- que no reciba la tarjeta renovada (acá el contrato va a seguir vigente por ese mes, por si el titular hubiese realizado gastos no incluidos en la última liquidación, pero ya no podrá utilizar la antigua tarjeta, que habrá vencido; la relación contractual terminará al mes siguiente).

OBLIGACIONES.-

- DE LA EMPRESA EMISORA PARA CON EL CLIENTE:
  1.- Entregarle la tarjeta con su nombre y código;
  2.- Notificarle cuáles son los negocios adheridos (la emisora da unos autoadhesivos con el logo para que el comerciante los coloque en la vidriera);
  3.- Liquidarle periódicamente los gastos que hizo.
  4.- No podrá dar información a la 'Base de datos de antecedentes financieros personales' referentes al estado de mora del titular (art. 53).
- DE LA EMPRESA EMISORA PARA CON EL COMERCIANTE:
  1.- Pagarle los cupones del período correspondiente liquidado;
  2.- Mandarle el Boletín de tarjetas canceladas;
  3.- Responder al comerciante cuando pide autorización para venderle al cliente.
- DEL CLIENTE:
  1.- Pagar a la emisora las liquidaciones de cada período;
  2.- Pagar el canon por el uso del servicio; el interés financiero si paga el mínimo y financia el resto y el interés punitorio si no paga en término.
  3.- Avisar a la emisora la pérdida o robo de la tarjeta, para que la cancelen en el acto (caso contrario, el cliente deberá hacerse cargo de los gastos que aparezcan hechos con la misma).
- DEL COMERCIANTE ADHERIDO:
  1.- Venderle a los clientes que presenten la tarjeta (chequeando la identidad, y el vencimiento de la tarjeta) pidiendo siempre autorización (art. 37, L. 25.065). Actualmente se usan máquinas electrónicas (posnet) que autorizan o rechazan la tarjeta en el acto.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

2.- Pagar a la emisora la comisión (hasta un 5%) sobre lo que vendió con la tarjeta.
3.- También debe mantener el mismo precio con tarjeta que en efectivo.

DELITOS PROVENIENTES DEL USO DE LA TARJETA.-

Las tarjetas de crédito dan lugar a defraudaciones. Los delincuentes hacen 'tarjetas gemelas' (iguales a la del titular) y hacen compras que le debitarán al titular, el cual -como no perdió ni le robaron la tarjeta- sólo se entera cuando le llega el resumen de gastos.

CONTRATO DE JOINT VENTURE

CONCEPTO.-

Contrato por medio del cual 2 o más empresas (nacionales o internacionales), sin perder su autonomía jurídica (su individualidad como empresa), con el fin de concretar un negocio común, en conjunto, hacen aportes (en dinero, derechos, activos, servicios, tecnología, trabajo, conocimientos, etc.) y participan en conjunto. Tiene un plazo de duración limitado.

La denominación de este contrato ('joint venture') significa 'empresa o negocio en común' y proviene de la expresión 'joint adventure' que significa 'aventura o riesgo en común'.

VENTAJAS.-

Es usado fundamentalmente por empresas de paises subdesarrollados, cuando ellas quieren realizar algún negocio o emprendimiento de gran magnitud y no cuentan con los recursos necesarios (sea dinero, conocimientos, maquinarias de avanzada, etc). Puede darse tanto con empresas extranjeras como nacionales.

PARTICULARIDADES.

- Partes: pueden ser personas físicas, empresas (nacionales o extranjeras), o personas jurídicas (sociedades).
- Aportes de las partes para llevar a cabo el proyecto: son de diversas especies (dinero, servicios, trabajo, etc) siempre que sirva para el objetivo del contrato. Se crea así una propiedad común.
- Proyecto: el contrato debe hacerse para un único proyecto (ej.: construir una represa), no para una actividad determinada (ej.: construcción y venta de edificios). Puede tardar mucho o poco, pero siempre debe ser un único proyecto. Es una inversión de riesgo (no se sabe, al hacer el joint venture, cual será el costo y beneficios para las partes. Las pérdidas se comparten)
- Las empresas mantienen su personalidad, su individualidad, nunca se fusionan ni absorben.
- Administración de los aportes: en realidad, no depende de la magnitud o especie de los aportes, sino que cualquiera de las empresas puede dirigir el proyecto pero generalmente lo hace la que más aportó.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- Las partes se rigen por un contrato (aunque sea un contrato atípico), y las normas a aplicarse serán los principios de moral y buena fe; además, las normas del contrato (autonomía de la voluntad) y la ley 22.903 que trata a los contratos de colaboración empresaria, regulando a las UTE (uniones transitorias de empresas) y a las AG (agrupaciones empresarias). También el Proyecto de Unificación de los Códigos Civil y Comercial del año 1998, (hasta la fecha no aprobado), menciona a los contratos asociativos.

  Si interviene el Estado como parte, se aplicarán las normas del derecho administrativo.

CARACTERES.-

1) Atípico; 2) De colaboración empresaria; 3) De Organización; 4) Plurilateral; 5) De duración.

DIFERENTES CLASES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL EN JOINT VENTURE.-

1) Agreement o contractual: la relación contractual entre empresas que no quieren una relación societaria. No hay capital social, sino un fondo común. La diferencia con la societaria es que no tiene órganos sociales, personería jurídica, etc. Sí tiene en miras un negocio específico. Ejemplos de J.V. contractual: haciendo un contrato de suministro, de fabricación, de transferencia de tecnología, etc. siempre que haya participación de las empresas en el resultado de los negocios.
2) Corporations (societaria): hay una relación societaria. Participan sociedades por acciones, sin personas individuales.
3) International joint venture: se llama así a la relación contractual entre una empresa extranjera que tiene inversiones acá (sean capitales privados o del gobierno).

CONTRATO DE MANAGEMENT

CONCEPTO.-

Es el contrato por medio del cual una parte (empresa proveedora de personal altamente calificado) responde al pedido de suministro de personal jerárquico idóneo, de la otra parte (empresa usuaria), a cambio de un precio en relación con el servicio comprometido.

Por qué es útil para la usuaria?. Porque de esta forma, una empresa que necesita contratar 10 gerentes de distintas áreas no tiene que encargarse de poner un aviso y estar días evaluando a cada postulante y aún luego de elegir, tener la duda de si es el correcto o no. Con el management, la empresa se evita ese problema ya que le proveen de gerentes con la garantía de que es idóneo en el cargo a desempeñar.

PARTES.-

Empresa proveedora: que es la que se encarga de tomar y capacitar a personas para que sean personal calificado idóneo.

Empresa usuaria: que es la empresa que necesita personal calificado y recurre a la proveedora para encontrarlo.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

OBJETO.-

Comercializar el servicio de proveer -a quien lo pide- personal calificado que ellos mismos adiestran para tal fin, asegurando idoneidad y eficacia.

RESPONSABILIDAD.-

- Si realmente el personal proveído tiene idoneidad y eficacia, las decisiones que él tome en ejercicio de su cargo van a responsabilizar a la empresa usuaria.
- Si eran falsas las cualidades de idoneidad del personal o si tomó decisiones que no correspondían a su cargo, la proveedora es responsable frente a la usuaria por daños y perjuicios por incumplimiento del contrato.

CONTRATO DE PERFECCIONAMIENTO DE PERSONAL

CONCEPTO.-

Es el contrato por medio del cual una parte (empresa de perfeccionamiento) responde al pedido de la otra (empresa usuaria) de prestación del servicio de especializar a su personal jerárquico.

Acá no se trata de proveer gerentes sino de adiestrar, de capacitar a los que ya están en la empresa.

PARTES.-

- *Empresa usuaria:* que necesita perfeccionar y/o actualizar los conocimientos de sus gerentes.
- *Empresa de perfeccionamiento:* que se encarga de proveer el servicio de transmitir conocimientos a esos gerentes.

Cómo actúa?. La empresa de perfeccionamiento evalúa en qué grado de conocimiento o especialización está el personal, para saber desde dónde empezar a transmitir conocimientos. Luego de transmitir los conocimientos necesarios y capacitar al personal, se les hace una evaluación para ver si los resultados son óptimos y se comunica el resultado a la usuaria.

A diferencia con el management, acá no hay garantía de eficacia o de idoneidad (que está presente en el management) porque la empresa se compromete a transmitir conocimiento al personal, no garantiza que la persona va ser útil.

Ej.: en una empresa se decide poner un sistema de redes de computación de alta complejidad para uso exclusivo de los departamentos de gerencia de determinadas áreas; la empresa usuaria llama a la de perfeccionamiento para que analice al personal calificado que las va a operar y en base a ello, que las capacite.

OBLIGACIONES.-

- DE LA EMPRESA USUARIA: pagar el precio. A veces debe permitirle a la empresa de perfeccionamiento el uso de su nombre para hacerse publicidad (ej: "Tuvimos el agrado de contar entre nuestros usuarios, al Banco Boston")
- DE LA EMPRESA DE PERFECCIONAMIENTO: proveer el servicio de educar al personal y luego evaluarlos.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONTRATO INFORMÁTICO

CONCEPTO.-

Contrato por medio del cual se crean relaciones jurídicas entre partes (modificación, conservación, extinción de obligaciones) relativos a la transferencia o uso de bienes informáticos, o a la prestación de servicios informáticos.

Ej: leasing de computadoras, consultoría de software, licencia de uso de software, mantenimiento de equipos, etc.)

Qué es la informática? Es la acumulación de información utilizando ordenadores electrónicos.

Ventajas de la informática: Permite elaborar y transmitir la información con total velocidad y con una gran seguridad. Se usa en bancos, juzgados, radios, televisión, redacciones de diarios, en el gobierno, etc.

Qué es la informática jurídica? Es la rama de la informática que aplica la información elaborada en forma automática, sobre temas de derecho. Es decir que ordena todo lo relativo al derecho (ej.: expedientes, archivos) y lo informatiza.

Que es el derecho informático? Es el que regula situaciones que se crean a partir de la informática, desde relaciones laborales o contractuales, hasta los delitos informáticos, tal el caso de la piratería de software.

CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO INFORMÁTICO.-

- PARTES:
  - *Usuario o Cliente:* es quien solicita los servicios del proveedor o adquiere de él la propiedad o uso de un sistema, a cambio de un precio.
  - *Proveedor:* es quien suministra el sistema al usuario o le presta sus servicios (ej.: los cambios que hubo que hacerle al software a causa del 'efecto 2000').

-OBJETO.- El objeto del contrato puede basarse en obligaciones:

- de dar: entregar soft o hardware, sea en concepto de venta, locación, cesión, etc.
- de hacer: actualización de datos en el sistema del cliente; diseño de software a medida, etc.
- de no hacer: abstenerse de hacer público determinado software de la empresa; o de hacer un software similar para la competencia del cliente, etc.

- PARTICULARIDADES:

a) el Hardware ('hard' significa 'duro'): son las cosas materiales como teclados, monitores, impresoras, etc. Es la parte externa, lo que puede verse y tocarse.
b) el Software ('soft' significa 'blando'): son los objetos inmateriales, tal el caso de los programas. Hay software a medida (hecho por el proveedor de acuerdo a las necesidades del cliente), y software standard (programas ya confeccionados que venden en las casas de computación).
c) También hay una serie de elementos accesorios que va a aportar el proveedor como manuales, garantías, certificados, servicio de mantenimientos y asistencia técnica.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

ETAPA PRECONTRACTUAL.-

Acá es donde el proveedor debe darle toda la información al potencial cliente sobre calidad, conveniencia, etc. de lo que va a adquirir, ya que él es el especializado en el objeto: la informática. Cuanto más conocimiento tenga el cliente, menos responsabilidad y obligaciones de informar tendrá el proveedor. En esta etapa el cliente también le va a detallar al proveedor sus expectativas y necesidades.

Principio de buena fe: es fundamental, ya que el cliente -que no tiene profundos conocimientos sobre lo que el proveedor le va a suministrar- confía en él; por ello en caso de duda, se está a favor del cliente. (La ley 24.240 de Defensa al consumidor, en su art. 2 trata a los proveedores de cosas o servicios y en su art. 4 habla del deber de información del proveedor hacia el usuario).

OBLIGACIONES.-

- DEL PROVEEDOR: cumplir con la entrega correctamente e informar al potencial cliente sobre lo que va a adquirir, sus ventajas y desventajas, etc.
- DEL USUARIO: pagar el precio e informar al proveedor sobre sus necesidades.

ENTREGA.-

En los contratos informáticos no alcanza con la tradición del objeto, sino que se requiere, además, la puesta en marcha del sistema (conexión, instalación, funcionamiento) sometiéndolo a una prueba durante un plazo, y si ésta es positiva, recién ahí se entiende hecha la entrega y empiezan a nacer obligaciones.

PROTECCIÓN DEL SOFTWARE.-

El software está protegido por medio de:

- principios tradicionales de protección (ej.: la responsabilidad civil o penal);
- dcho. de patentes (ya que al ser un invento es posible patentarlo);
- dcho. de autor (Ley 11.723 y sus modificaciones, sobre propiedad intelectual);
- decreto 165/94 sobre protección del software y bases de datos: establece la registración de obras de software y su protección.

CONTRATO DE TELEFONIA CELULAR

CONCEPTO.-

Es el contrato por medio del cual una parte (cliente o usuario) adquiere una línea telefónica móvil para comunicarse en toda hora y en cualquier lugar, pagándole a la otra parte (empresa prestadora de ese servicio) un precio (abono fijo) por la prestación del servicio y un precio por cada comunicación.

Además del abono y de las comunicaciones, se suele pactar en el contrato el tema de la adquisición del aparato celular. O sea, una cosa es el servicio, otra las llamadas y otra el aparato telefónico en sí, el cual puede ser recibido por el cliente en comodato, en locación, en leasing, en venta, etc.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

NATURALEZA JURÍDICA.-

Se basa en la locación de servicios y en cuanto al aparato en sí puede ser locación de cosa, comodato, leasing, venta, etc.

CARACTERES.-

1) Bilateral; 2) Oneroso; 3) Conmutativo; 4) Consensual; 5) Atípico; 6) Innominado; 7) No formal (aunque se usa un formulario); 8) De tracto sucesivo y 9) De adhesión.

PARTES.-

- *Cliente o Usuario:* persona física o jurídica titular del servicio de telefonía celular, pudiendo ser dueño o locatario del tel.
- *Prestador del servicio:* generalmente es una empresa (ej.: la empresa TELECOM tiene un servicio de telefonía celular llamado PERSONAL) quien explotará el servicio según la licencia que le da el Estado.

OBJETO.-

Es la prestación del servicio (más el tema del aparato) a cambio de una suma de dinero.

PRECIO.-

Generalmente los usuarios pagan el abono mensual (monto fijo que se paga aunque no se hagan llamadas), el precio o el precio por las llamadas (que va a depender de la cantidad de llamadas hechas y a qué lugares). También se pagan gastos administrativos, seguro, etc.

PLAZO.-

Puede ser determinado o indeterminado. Cuando el aparato se recibe en comodato o locación, generalmente el contrato es por un par de años (en este tiempo el cliente no puede rescindir el contrato y si lo hace deberá pagar una indemnización). Si el aparato se compra, normalmente el contrato es de plazo indeterminado y termina por voluntad de cualquiera de las partes.

FORMULARIO O SOLICITUD.-

La empresa ofrece el servicio al potencial cliente (en shoppings, en la calle, con la compra de cualquier cosa, etc), el cual llenará el formulario con sus datos personales, patrimoniales (ej.: cuánto gana por mes, si tiene propiedades a su nombre, si tiene tarjeta de crédito, etc.); de esta forma la empresa evalúa si esa persona va a poder afrontar los posibles gastos del servicio, aceptándolo como cliente o no. Se exterioriza la voluntad de la empresa de hacer el contrato enviándole al cliente el aparato y facturando el primer abono, que se paga por adelantado.

SERVICIOS ACCESORIOS: contestador automático, llamado en espera, cambio de aparato por deterioro, etc.;

CELULARES CON TARJETAS: recientemente se adoptó un sistema por medio del cual el cliente adquiere el aparato sin asumir compromisos con la empresa (ni abonos, ni

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

seguros, etc), luego compra una tarjeta con una cantidad de pulsos y cuando se le acaba, compra otra. Es una forma útil de controlar los gastos.

OBLIGACIONES.-

- DEL USUARIO:

1.- Pagar el servicio puntualmente y pagar el seguro (si hay comodato)
2.- Notificar con anticipación (generalmente un mes antes del vencimiento del plazo contractual) si quiere rescindir, si no deberá pagar una indemnización por desconectarse intempestivamente.

- DE LA EMPRESA PRESTADORA:

1.- Prestar el servicio correctamente según lo pactado en el contrato y la licencia que le da el Estado.
2.- Las comunicaciones con la policía, bomberos, emergencias, etc. deben ser gratuitas.
3.- Hacerle saber al cliente cualquier cambio en la prestación del servicio.
4.- Enviar la factura al cliente por lo menos una semana antes de su vencimiento y tener una línea telefónica para atender los reclamos del cliente.

EXTINCIÓN.-

Puede darse por:
- vencimiento del plazo: si el cliente no avisa un mes antes del vencimiento que quiere rescindir, se renueva el contrato automáticamente;
- rescisión;
- resolución: ante el incumplimiento de alguna de las partes;
- muerte del titular; etc.

NORMAS APLICABLES.-

Es aplicable lo pactado por las partes, la ley de Defensa de la competencia (25.156), la ley de Defensa del Consumidor (24.240), la ley de Telecomunicaciones y el reglamento 490/97.

COUNTRY CLUB
(CLUB DE CAMPO)

CONCEPTO.-

El contrato de "country" es aquel por medio del cual, una parte (adjudicatario) adquiere de la otra parte (empresa organizadora) un lote en propiedad, ubicado dentro del complejo (club de campo) a cambio de un precio, el cual incluye el uso de instalaciones y servicios comunes, además de los privados.

¿QUÉ ES UN COUNTRY? Es un área territorial de extensión limitada ubicada en zonas no urbanas, divididas en parcelas o lotes, independientes entre ellos, con viviendas construidas o en construcción (que son bienes propios de uso exclusivo de cada propietario) más una serie de bienes comunes relacionados con esos lotes (como

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

calles, canchas de deportes, piletas, parrillas, baños, etc). Generalmente las viviendas son de uso transitorio, para fin de semana o vacacionar.

VENTAJAS.-

Una de las razones por las que proliferan los countries es por el ahorro de dinero. En una quinta tradicional, es muy costoso construir y mantener piletas, canchas de tenis, de golf, gimnasios, etc. En el country ello es posible porque esos bienes son comunes y los gastos se reparten.

Otra razón es la vida social del country en el cual se hacen reuniones, bailes, competencias, e incluso en algunos hay escuelas.

Otro razón -quizás la fundamental- es la seguridad. A diferencia de las casaquintas que -al pasar toda la semana deshabitadas y sin protección- son propicias para los robos, en los countries -al estar todo cercado y vigilado permanentemente- hay mayor protección.

Hoy en día se está empezando a usar como vivienda permanente, siendo la diferencia con los barrios cerrados el tema de las instalaciones y servicios comunes. (Ej.: en un barrio cerrado no hay cancha de golf, y en un country puede haber).

ENCUADRE LEGAL.-

Todavía no está legislada en forma nacional, aunque en la provincia de Buenos Aires hay legislación desde 1963, y en 1977 se aprobó el Decreto 8912 que le da encuadre legal.

El proyecto de Unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación (hasta la fecha no aprobado) hace referencia a esta figura, y en sus fundamentos aconseja: la creación de una nueva categoría de derechos reales y aplicar -hasta que ello se realice- las normas de la propiedad horizontal con las reformas necesarias para su encuadre efectivo.

PARTES.-

- *Empresa organizadora:* vende los lotes y administra el complejo.
- *Adjudicatarios:* quienes compran los lotes dentro del country. Hay un contrato de adhesión con cada uno donde se establecen las pautas que impone la empresa.

NATURALEZA JURÍDICA.-

Al no estar regulada esta figura, el tema es complicado y hay muchas posturas al respecto. Así, desde hablar de derechos reales (dominio, condominio, P.H., usufructo, uso, habitación y servidumbre) hasta hablar de derechos personales (sociedades y asociaciones.).

Para algunos habría un derecho real de dominio sobre las partes propias (el lote de cada uno) y de condominio respecto de las comunes (canchas, piletas, etc). Parecería ser esta postura la adecuada, pero el problema se presenta en cuanto al derecho de pedir la división del condominio que tienen los condóminos, (Ej.: ¿qué pasaría si después de hacer el country, uno de los dueños de un lote pide que se disuelva el condominio sobre partes comunes, porque él quiere retirarse? -art. 2692 C.C.-).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Tratando de salvar este obstáculo, algunos lo encuadró en un 'condominio de indivisión forzosa', donde el art. 2710 dice que debe haber accesoriedad por naturaleza entre bienes comunes y lotes individuales.

JURISPRUDENCIA.-

Es de gran importancia el fallo "MAPUCHE COUNTRY CLUB c/ López (1990): donde esta asociación civil demanda a los propietarios de uno de los lotes porque no pagaron las cuotas sociales o expensas; los demandados (que habían heredado ese lote) pagaron sólo las tasas municipales (por el lote) y dijeron que al no pagar las cuotas sociales lo que no tenían era derecho a los beneficios como socios. Mapuche alegó una relación de interdependencia entre el lote y los servicios comunes como socio.

Conclusiones del fallo:

- que no hay regulación específica (ni es obligatorio usar el régimen de P.H);
- que hay diferentes clases de countries y que la calidad de socio y propietario son distintas.

ORGANIZACIÓN.-

Generalmente se da el caso de que una persona (o grupo en sociedad) dueña de varias hectáreas, decida construir un country con todas sus características, para vender las parcelas. También puede ocurrir que un grupo de personas dueñas de los diferentes espacios, se asocien y construyan ellas mismas el country para su uso propio.

OBLIGACIONES.-

- El administrador debe cobrar las expensas y con ellas mantener y conservar los bienes de uso común (ej.: cortar el pasto, iluminar las calles, limpiar la pileta, pintar lo que sea necesario, etc.). También se encarga de sancionar -hasta con suspensiones en el uso de las partes comunes- a los propietarios que no cumplen con el reglamento interno.
- Los adjudicatarios deben cumplir con el reglamento interno: usar correctamente las partes comunes y no ensuciarlas, mantener la armonía y estética de todo el country (ej.: si todos los techos son de tejas rojas, nadie puede cambiar el color de su techo), no hacer ruidos a determinadas horas, no construir algo sin previa autorización, y en general no realizar actos que dañen o molesten a los otros propietarios (igual que en un edificio en propiedad horizontal). Además, se debe avisar al administrador cuando se cede el uso de la vivienda.

CARACTERÍSTICAS.-

- Hay partes de uso común (ej.: solarium, canchas) y servicios comunes (ej.: cortar el césped, servicio de mucamas, seguridad y vigilancia las 24 hs. en todo el complejo, etc.).
- El que compra un lote es dueño exclusivo del mismo y copropietario de las instalaciones comunes, (cuyo porcentaje será en relación al lote individual), debiendo cumplir con el reglamento interno.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- Por medio de un contrato de adhesión se regulan las relaciones entre el usuario y el country.
- El que compra debe sujetarse a cláusulas como: el destino del lote (que no puede ser otro que una vivienda), determinada arquitectura para todas las construcciones (ej: techos rojos), etc.
- El tema de privar del uso de instalaciones comunes al condómino que no paga sus expensas o a modo de sanción, no puede aplicarse en los lotes de propiedad exclusiva (o sea: si no pagás las expensas, no usás las canchas, piletas, etc. pero no te sacan del country porque sos dueño de un lote).

CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO (MULTIPROPIEDAD)

CONCEPTO.-

El tiempo compartido es un sistema por el cual varios sujetos tienen el uso y goce sobre un objeto común e indiviso (habitación o departamento) junto con sus accesorios y servicios, en forma exclusiva y alternada por un lapso de tiempo anual (semana, quincena, mes). Cuenta con la alternativa de intercambiar el lapso de tiempo en un lugar, por otro. Se ingresa al sistema mediante la firma de un contrato usualmente denominado "contrato de tiempo compartido". Tanto el sistema como el contrato está regulados por la Ley 26356.

Ej: adquiero una semana de tiempo compartido por un departamento para cuatro personas en el "Hostal del Sol" de San Bernardo. Todos los años puedo usarlo durante una semana; el resto del año lo usa otra gente; si un año no lo uso, al otro año puedo usarlo 2 semanas. También puedo cambiar mi semana en San Bernardo, por otra semana -por ejemplo, en Chile- que tenga otro multipropietario.

¿POR QUÉ SURGE ESTE SISTEMA? Porque la gente quiere veranear sin gastar tanta plata ni sometiéndose siempre al mismo lugar de veraneo. Antes, para veranear en la costa, había que alquilar o comprar un departamento, por ejemplo, en San Bernardo, mantenerlo todo el año (expensas, luz, gas, pintura, rotura de caños, etc) y el tiempo real de uso eran unas pocas semanas al año, por lo tanto, ese capital invertido no daba ninguna ganancia y, o se alquilaba para ir a veranear a otro lado, o había que veranear siempre en San Bernardo. Surge entonces el tiempo compartido con ventajas económicas indudables.

VENTAJAS.-

- Para el que veranea (adjudicatario): porque los costos se reducen al compartirse con otros. Además, no tiene siempre el mismo inmueble, sino que es propietario de una semana anualmente y puede usarla donde la compró o intercambiarla con otro multipropietario de cualquier parte del mundo (ej.: compré una semana en Mar del Plata, pero este año quiero pasarla en Cancún: pido el intercambio y me

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

dan una semana en un complejo en Cancún en un departamento similar al que yo compré). Otra ventaja: si no puede usar la semana, puede alquilarla o acumularla (ej: el próximo año, en vez de una semana, tendrá dos.
- Para el empresario (organizador del tiempo compartido): porque al ser más accesible, se le amplía el marco de posibles adjudicatarios.

En realidad el nombre "tiempo compartido" no es correcto ya que no se comparte el tiempo de usar el inmueble, sino todo lo contrario, ya que se divide el año en períodos distintos y cada una de ellos es usado en forma exclusiva por el titular del "tiempo compartido". En realidad, no se comparte el tiempo de uso, sino que lo que se comparte es la titularidad del derecho sobre el bien.

NATURALEZA JURÍDICA.- A pesar de que en Marzo de 2008 se dictó la ley 26356 que regula la forma de tiempo compartido ella deja sin encuadrar la cuestión de considerarlo como un derecho real o personal, ya que delimita su ámbito de aplicación al establecer que regulará los tiempos compartidos con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan y del régimen legal al que se encuentren sometidos los bienes que los integran. El Proyecto de Unificación considera, de todas formas, que el encuadre más adecuado es la propiedad horizontal (derecho real) pero con algunas modificaciones para adaptarlo correctamente.

Definición.- La ley 26356 define al contrato de tiempo compartido como el convenio escrito en virtud del cual una persona llamada emprendedor, por sí o a través de terceros, se obliga a proporcionar en forma periódica y durante un tiempo determinado, turnos de alojamiento u hospedaje, en una unidad vacacional con el mobiliario y enseres necesarios para su uso y goce y con las cosas y espacios comunes, en uno o varios establecimientos vacacionales, que constituyen un Sistema Turístico de Tiempo Compartido (STTC), con la calidad, características y demás condiciones expresamente pactadas, a otra persona llamada usuario, quien a su vez se obliga a pagar un precio determinado en dinero a cambio de dichas prestaciones, además de obligarse a cubrir con la frecuencia convenida, los gastos de administración y mantenimiento correspondientes.
El art. 15 de la ley establece que el contrato debe contener obligatoriamente determinadas claúsulas, entre las cuales podemos citar: Nombres, domicilio, estado civil, nacionalidad, tipo y número de documento de identidad de las personas físicas; Nombre y domicilio y sede, en su caso, del administrador; Naturaleza o tipo de derecho a transmitirse o constituirse a favor del usuario; Identificación del tipo, capacidad y equipamiento de la unidad vacacional en que se alojará el usuario; Determinación del o de los períodos vacacionales a los que podrá acceder el usuario; Indicación con caracteres destacados, de la facultad de arrepentimiento que se le confiere al usuario en el plazo de 5 días para revocar su decisión de suscribir el contrato de tiempo compartido, cuando no se hubiera celebrado previamente precontrato o reserva de compra;Lugar y fecha de celebración. Las cláusulas contractuales abusivas, no serán oponibles al usuario (conf. art. 16).

La ley preve que se firmen "precontratos o reservas de compra" de períodos vacacionales mediante las cuales el futuro usuario se obligue a suscribir un contrato

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

de tiempo compartido. Se deben realizar en tantos ejemplares como partes intervengan, debiendo indicarse, bajo pena de nulidad, la fecha o plazo en que se suscribirá este último, que nunca podrá ser superior a los 60 días de la fecha de suscripción a la reserva (conf, art. 17). El el futuro usuario tiene el derecho de revocar su aceptación en el precontrato o reserva de compra de períodos vacacionales, sin necesidad de expresión de causa, siempre que lo haga dentro de los 7 días de su suscripción, mediante comunicación cursada por medio fehaciente (conf. art. 18).

PARTES.-

Adjudicatario: es el titular del tiempo compartido, tiene el derecho de uso.

Empresa que organiza el tiempo compartido.

PARTICULARIDADES.-

- Pluralidad de sujetos: durante el año varias personas van a usar un mismo inmueble en forma exclusiva (ej: un depto. en Punta del Este, del 1 al 8 de enero lo usan los Gutiérrez; del 8 al 15 de enero, los Pérez; etc. Varias personas usan el mismo inmueble pero en forma exclusiva, durante el año).
- Unidad de objeto: objeto es el inmueble sobre el que recaen los derechos de uso y goce de los multipropietarios y los muebles accesorios de dicho inmueble.
- Perpetuidad del derecho adquirido, ya que se hereda.
- El uso y goce es periódico, alternado y exclusivo.
- Ubicación del inmueble: siempre en zonas de atracción turística (playas, cerros, montañas, etc).
- Equipamiento y conservación del inmueble: está completamente amueblado, equipado con todo lo necesario (no hay que llevar nada: cubiertos, electrodomésticos, etc).
- Hay un administrador, (que puede ser la misma empresa o un tercero): se encarga de cobrar las expensas y de pagar los gastos de mantenimiento, impuestos, y conservación de los bienes, controlar el equipamiento de los departamentos y hace inventarios cada vez que cambian los multipropietarios; asegura el edificio contra incendio; se encarga de que se usen correctamente las instalaciones; etc. Si el administrador hace mal uso del mandato que le dieron los multipropietarios es responsable y tendrá sanciones estipuladas en el reglamento.
- Cuenta con servicios adicionales, asemejándose más a un hotel que a un simple edificio de departamentos: servicio de mucamas, varias canchas, piletas, solarium, gimnasios, etc.
- Se hace un contrato por cada adjudicatario, entre él y la empresa.
- Hay un reglamento donde se detallan las obligaciones y derechos de los usuarios (ej.: como usar su unidad funcional, las instalaciones y servicios comunes, etc.). Se le entrega copia a cada adquirente.
- El multipropietario sólo puede contratar sobre su cuota parte indivisa, no sobre todo el complejo.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- Plazo: se debe usar la semana o el tiempo que se compró, si se excede y no desocupa el inmueble cuando corresponda, tendrá multas diarias y hasta se lo puede privar de su próxima estadía.

INTERCAMBIO.- Hay 2 formas:

1) *Intercambio interno* (o de semanas).
Se hace una reserva con anticipación, se le avisa al administrador por cual semana se quiere intercambiar pero debe ser de la misma o inferior calidad que la que compró. (Ej.: tengo una semana en temporada alta, puedo elegir otra semana de temporada alta, o baja; pero al revés no).
2) *Intercambio externo* (o de lugares). Se intercambia el lugar tanto nacional como internacional:
Hay un 'banco de espacios' donde el usuario 'deposita su semana' con antelación y dice por cual lugar desea intercambiarla. La empresa pone la semana depositada en el 'banco de ofertas'. Si la semana intercambiada es mejor que la semana que él deposito, deberá abonar una diferencia. (En el ámbito internacional hay 2 grandes empresas prestatarias del intercambio: la Interval International y la R.C.I.).

Hay 2 clases de semanas:

1) *Semana fija.*- Se es titular de una semana fija (ej: del 1 al 8 de Enero) dentro del año calendario, generalmente se contrata por 99 años y es transmisible a los herederos. Se intercambia por otra en esa misma fecha.
2) *Semana flotante.*- Se es titular de una semana dentro de una época determinada del año (verano, invierno, temporada alta o baja, etc). Se intercambia la semana dentro de esa época.

CONTRATO DE CENTRO DE COMPRA (SHOPPING CENTER)

CONCEPTO.

Contrato por medio del cual una parte, propietaria de un edificio de grandes dimensiones e integrado por una serie de locales, generalmente los alquila (también puede constituirse usufructo, propiedad horizontal u otros derechos) a diferentes firmas comerciales de diferentes productos para que los comercialicen con el público que ingresa libremente al edificio.

ORIGEN.-

Nace en USA en 1956, llega a Brasil en los '70 y a Argentina en los '80 (donde ya hay más de 35). En la Capital Federal se estima que movilizan cientos de millones de pesos por semana.

VENTAJAS.-

Dado que en un shopping hay todo tipo de servicios y de negocios (desde venta de autos, juguetes, restaurants, ropa, servicios de bancos, agencias de viajes, cines,

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

peluquerías, jugueterías, veterinarias, etc) con horarios de atención sin competencia (sábados y domingos todo el día), y que permite que la familia tenga una salida agradable y segura, determina que concurra mucho público y que el negocio sea muy redituable. Al comerciante le conviene, porque hay clientes seguros, ya que la cantidad de gente que recorre los centros de compra es muchísima.

PARTES.-

- El Propietario del edificio (y de los locales).
- Los comercios que ocupan los locales a cambio de un precio determinado en dinero.

ORGANIZACIÓN DEL SHOPPING.-

Puede organizarse en forma de sociedad comercial, o puede afectarse el edificio al régimen de la propiedad horizontal (los comerciantes adquirieren el dominio de cada local), o pueden darse los locales en locación, en usufructo, en franchising, etc., aunque lo más usual es que el propietario del inmueble, sea una sociedad y los alquile.

NATURALEZA JURÍDICA Y LEGISLACIÓN.-

El contrato no está regulado, y en consecuencia hay varias opiniones respecto a su naturaleza jurídica.

Así, algunos consideran que hay una concesión, otros un régimen de propiedad horizontal, otros una locación (pero la cantidad de cláusulas que impone el 'locador' al 'locatario' son ajenas a esta figura; el precio no está fijado previamente porque como se cobra un porcentaje sobre las ganancias del mes, éstas varían; además hay características que en la locación no se dan: servicios especiales que ofrece el shopping como, guarderías, estacionamientos, teléfono público, etc.) y otros lo consideran un contrato atípico de colaboración (ya que habría locación con cláusulas que limitan derechos del locatario y le agregan nuevas obligaciones).

En cuanto a la legislación, si bien no hay normas que lo regulen específicamente, resultan aplicables las normas de las figuras análogas y además las leyes sobre promoción comercial (leyes 18.425 y 20.657).

CARACTERES.-

1) De colaboración; 2) Atípico; 3) Bilateral; 4) Conmutativo; 5) De duración y 6) No formal.

RESPONSABILIDAD.-

1) Entre las partes: puede ser causada por incumplimientos del contrato.
2) Responsabilidad frente a terceros: puede surgir por el tema de las ofertas a consumidores (ley 24.240 de defensa del Consumidor). Si la publicidad de una oferta es sólo de un local determinado (ej: 'comprá un jean en el local 7 y te regalamos un par de medias') ese local es responsable por esa oferta, pero si la oferta es del shopping, colocando su sello en la publicidad, también será responsable el shopping.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

PARTICULARIDADES DE ALGUNOS SHOPPINGS.-

- Si el titular del shopping decide remodelarlo, los locatarios que se nieguen sufrirán una multa.
- Los arreglos y mejoras las pagan todos los locatarios (ej: el arreglo de la escalera del 1° piso la pagan los de todos los pisos). Con la publicidad pasa lo mismo.
- El locatario no puede rescindir el contrato si variaron las condiciones de éste (ej: no puede rescindir aunque haya muchos locales vacíos y eso lo perjudique).
- Los locatarios no pueden opinar o decidir sobre la gestión del titular o administrador (ej: qué reparaciones ordenó, a quién contrató o despidió, etc.).
- El titular o administrador puede tener negocios propios dentro del shopping, como ser estacionamientos, máquinas de bebidas, etc.
- Hay cláusulas típicas del centro comercial con características un tanto 'abusivas', tal el caso de los horarios y días no convencionales de atención al público (hasta las 22 hs, todos los días, incluso sábados, domingos y feriados), la decoración y la publicidad en forma uniforme para todos los locales, etc.
- Dentro de la administración suele haber diferentes gerencias que se encargan de la seguridad, limpieza, mantenimiento, higiene, bromatología (garantiza la calidad de los alimentos), etc.
- Generalmente el shopping empieza a funcionar cuando tiene el 75% aprox. de los locales alquilados. Se suele dar preferencia a empresas que funcionen con franchising (ej: le alquilan a Mc Donald's antes que a un bar cualquiera).
- Tenant-mix: hacen lo que se llama factor de equilibrio, es decir, balancear, analizar de qué rubros son los locales y si hay en el barrio y en el mismo shopping otros iguales (ej: si está Musimundo, ya no hay que poner otra disquería). Hacen marketing sobre las necesidades de la población.
- Normas internas: existe el contrato con cada locatario, normas generales, un reglamento interno y generalmente un cuaderno de obligaciones.
- La administradora controla los libros de cada local y fija los alquileres.

PRECIO.-

Se abona un alquiler (generalmente mensual) y/o un porcentaje sobre las ganancias, más un pago inicial por entrar al shopping (valor llave), más las expensas. El monto de las expensas depende del tamaño y ubicación del local (ej: es más caro el que está cerca de la entrada, o en el 1° piso, etc.).

CONTRATO DE MEDICINA PREPAGA

CONCEPTO.-

Es el contrato por medio del cual una parte (Empresa de Medicina Prepaga) se obliga a prestar servicios médicos a la otra parte (paciente o beneficiario) ya sea por sí o por medio de terceros (por ej: médicos contratados por la empresa o sanatorios alquilados por ella) para que lo utilice en el momento oportuno (enfermedad, accidente, control, etc.) a cambio de un precio periódico y por adelantado.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

La Empresa de Medicina Prepaga es definida -por la Ley 26.682 art. 2- como *"toda persona - física o jurídica, cualquiera sea el tipo, figura jurídica y denominación que adopten- cuyo objeto consista en brindar prestaciones de prevención, protección, tratamiento y rehabilitación de la salud humana a los usuarios, a través de una modalidad de asociación voluntaria mediante sistemas pagos de adhesión, ya sea en efectores propios o a través de terceros vinculados o contratados al efecto, sea por contratación individual o corporativa".-*

CARACTERES DEL CONTRATO.

1) Bilateral; 2) Oneroso; 3) Consensual; 4) Formal; 5) Atípico; 6) De tracto sucesivo; 7) Aleatorio (yo pago el mes por adelantado, por si llego a necesitar el servicio, pero no sé con seguridad si lo haré); 8) De adhesión (no hay etapa precontractual, sino un contrato tipo, confeccionado por la empresa, que no puede ser modificado por el cliente y que frecuentemente tenía cláusulas abusivas).

DIFERENTES CLASES DE CONTRATOS DE MEDICINA PREPAGA.-

- Abierto: el cliente va al médico que quiere (no hay una cartilla de médicos) y luego la empresa le reintegra los gastos. No es frecuente porque es muy costoso.
- Cerrado: la empresa le asigna a cada cliente un médico de cabecera, quien va a derivarlo a otros especialistas. El cliente no puede elegir ningún médico. Es más barato que el abierto.
- Mixto: es el más usado. La empresa da una lista (cartilla) con los nombres, domicilios, especialidades y servicio a domicilio de cada médico contratado por ella, y el cliente elige de ella al médico que quiere.

SERVICIOS Y ENFERMEDADES INCLUIDOS Y EXCLUIDOS.-

Generalmente están excluídos de la cobertura: las cirugías de corazón abierto, las lesiones por tentativa de suicidio o causadas por atentados, etc.

Las enfermedades preexistentes al contrato suelen estar excluidas y generalmente la empresa las detecta mediante chequeos médicos antes de contratar. Sin embargo, vale tener en cuenta que con las leyes 24.455 y 24.754 se estableció como obligatoria la cobertura a determinadas enfermedades infecciosas como el SIDA, o la cobertura para tratamientos de rehabilitación y desintoxicación, etc.

SUJETOS.-

- Beneficiario: es el cliente, que se transformará en socio en forma inmediata. Pero, para usar determinados servicios tiene que dejar pasar el llamado 'período de carencia': los primeros meses el paciente tiene derecho a algunos de los servicios que están en el contrato, pero a otros (ej: cirugía cardiovascular) sólo podrá acceder pasado un tiempo. Esto es para evitar que por el pago de un mes le genere a la empresa un gasto de años).
- Empresa organizadora: es la prestadora del servicio, pero en general subcontrata a terceros (por ej.: odontólogos, pediatras, cardiólogos) y a empresas específicas (ej.: de servicio de ambulancias, sanatorios, laboratorios, suministro de droguerías, compraventa en farmacias, etc.). Acá se genera otra relación contractual: entre el tercero (médico de la cartilla y/ o empresa específica) y la empresa organizadora.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

OBLIGACIONES.-

- Del usuario: pagar la cuota por adelantado y periódicamente.
- De la empresa prestadora u organizadora: prestar una cobertura médica correcta, según los servicios incluidos pactados en el contrato.

CLÁUSULAS ABUSIVAS.- Son aquéllas que favorecen desmedidamente a una parte perjudicando a la otra (ej: las que establecen que la empresa puede aumentar la cuota arbitrariamente). Sobre este tema, la Ley 24.240 dice que, aunque el contrato sigue en pie, esas cláusulas no se tendrán en cuenta.

RESPONSABILIDAD.-

- De la empresa organizadora: si incumple el contrato, ya sea por sí o por un tercero subcontratado.
- De la institución contratada por la empresa organizadora (ej: sanatorio): si el médico que hizo mal su trabajo era de la institución, ésta será responsable frente al paciente, al igual que si se cometió mala praxis con material de la institución; en caso contrario no es responsable.

  Ej.: si el médico se olvidó adentro del paciente una tijera y el sanatorio no tiene relación contractual con ese médico, no va a responder. Si en cambio, el paciente murió porque el instrumental usado, suministrado por el sanatorio, estaba oxidado, va a ser responsable la institución contratada.

Durante mucho tiempo, los contratos de medicina prepaga, con su caracterítica de adhesión sumado a una falta de regulación legal de la actividad determinaron que los afiliados al sistema estuvieran en situación de debilidad frente a las empresas prestadoras y sufrieran abusos por parte de las mismas, como ser aumentos de cuota injustificados o al llegar a una edad avanzada, enfermedades que no se cubrían, rescisiones de contrato arbitrarias para no atender al afiliado enfermo, etc. Estas situaciones motivaron numerosos reclamos ante órganos judiciales y administrativos y determinaron el dictado de la Ley 26.682 (Noviembre de 2010) que estableció el Marco Regulatorio para la Medicina prepaga, en la cual resumidamente se establece que:

a) La empresa de medicina prepaga no puede rescindir arbitrariamente el contrato con el afiliado. Solo puede rescindir el contrato en dos casos: si el usuario ha incurrido en una mora superior a tres cuotas consecutivas (y previa intimación de pago) o cuando el usuario haya falseado la declaración jurada (conf. art. 9 de ley 26.682).

b) La empresa de medicina prepaga sólo puede utilizar modelos de contratos previamente autorizados por la Autoridad de Aplicación (art. 8)

c) Los contratos no pueden incluir períodos de carencia o de espera para todas aquellas prestaciones que se encuentran incluidas en el Programa Médico Obligatorio -PMO- (art. 10)

Períodos de carencia o de espera es el tiempo en que el afiliado abona la cuota pero no tiene derecho a determinadas contraprestaciones. Con la ley 26.682 las prestaciones que se encuentran incluidas en el PMO no entran en el periodos de carencia.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

d) Las enfermedades preexistentes solamente pueden establecerse a partir de la declaración jurada del usuario y la enfermedad preexistente no puede ser criterio del rechazo de admisión de los usuarios. La Autoridad de Aplicación autorizará valores diferenciales debidamente justificados para la admisión de usuarios que presenten enfermedades preexistentes, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación (art. 10)

e) La mayor edad no pueden ser motivo para rechazar una afiliación. En el caso de las personas mayores de sesenta y cinco (65) años, la Autoridad de Aplicación debe definir los porcentajes de aumento de costos según riesgo para los distintos rangos etarios (arts. 11 y 12)

f) El aumento de cuota no se aplica a personas mayores de 65 años que hayan permanecido por diez años en una empresa de medicina prepaga (art. 10)

g) Los aumentos de cuotas deberán ser autorizados por la Autoridad de Aplicación y únicamente serán aceptados cuando se encuentren fundados en variaciones de la estructura de costos y razonable cálculo actuarial de riesgos. (art. 17).-

La Ley 26.682 si bien termina con las situaciones de injusticia sufrida por los usuarios de medicina privada durante muchos años, también ha generado un fuerte rechazo de las empresas de medicina privada que sostienen que las reformas serán imposibles de cumplir y pondrán fin al sistema de la medicina prepaga ya que se preguntan: si el sistema se basa en que pagan los sanos para asegurarse de ser atendidos más adelante cuando se enfermen. Si permiten afiliarse a los enfermos ¿por que razón una persona joven y sana pagará una cuota mensual durante años a la prepaga si tiene la posibilidad de adherirse recién cuando se enferme?.

CONTRATO DE FIDEICOMISO

CONCEPTO.-

Contrato por medio del cual una persona (fiduciante) transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en dicho contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición, al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario (art. 1 Ley 24.441).

Por este contrato se transmite la 'propiedad fiduciaria', es decir, un derecho de propiedad revocable, porque está subordinado a durar solamente hasta que se cumpla un plazo o cierta condición resolutoria, momento en que habrá que restituir la cosa.

Ej: yo (fiduciante) le transmito la propiedad fiduciaria de una casa a mi vecina (fiduciario) y ésta se obliga a alquilarla y entregarle los alquileres a mi sobrino (beneficiario) hasta que éste llegue a la mayoría de edad (condición resolutoria), momento en que mi vecino tendrá que restituirme la casa o dársela a quien yo haya designado en el contrato, sea mi sobrino (beneficiario) o un tercero (fideicomisario).

SUJETOS.-

Se discute acerca de si las partes son dos (fiduciante y fiduciario) o si son 4 (se agregarían el beneficiario y el fideicomisario).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

-*Fiduciante:* es el que crea el fideicomiso y transmite los bienes (de los cuales es propietario) al fiduciario.

-*Fiduciario:* es el que recibe los bienes y está obligado a darle los frutos de lo recibido al beneficiario, y a entregar los bienes a la persona designada en el contrato. El fiduciario adquiere el dominio imperfecto de la cosa durante un plazo o hasta que se cumpla la condición resolutoria establecida en el contrato. El fiduciario no puede ser fideicomisario; tampoco puede ser beneficiario, salvo que sea una entidad financiera.

Hay otras 2 personas (que algunos consideran 'terceros'); ellas son:

-*Beneficiario:* es el que se beneficia con el producido que saca el fiduciario con esos bienes, desde que comienza el contrato hasta que termina. (En el ej. sería el sobrino, que es quien recibe los alquiles).

-*Fideicomisario:* aparece recién cuando termina el contrato. Es la persona que va a recibir los bienes al término del contrato.

La diferencia entre el fiduciario, el beneficiario y el fideicomisario es que el primero va a administrar el bien (y cobrará por dicho trabajo), el segundo va a recibir, durante el contrato, los frutos de ese bien, y el tercero va adquirir el bien cuando termine el contrato.

CARACTERES.-

1) Oneroso; 2) Bilateral; 3) Consensual; 4) Formal; 5) Nominado y típico.

CONTENIDO DEL CONTRATO (art. 4).-

Básicamente el contrato debe contener:

a) La individualización de los bienes objeto del contrato.

b) el modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso;

c) El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario.

d) La identificación del beneficiario

e) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario

f) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.

OBJETO.- Toda clase de bienes, con tal que sean ciertos, existentes y que estén en el comercio; incluso puede ser un objeto incorporal, un crédito o un derecho. No pueden ser objeto, las cosas fungibles o consumibles, las herencias futuras, los títulos valores y los derechos intelectuales.

PLAZO.- El contrato puede hacerse por un plazo (ej.: hasta el año 2002) o hasta que se cumpla una condición resolutoria (ej: hasta que mi sobrino se reciba de abogado). Hay un plazo máximo de 30 años, salvo que el beneficiario sea un incapaz, donde la duración es hasta su muerte o hasta que cese su incapacidad. Si vencido el plazo, no se nombró un destinatario, el bien pasa al fiduciante o a sus herederos.

FORMA.- Se debe celebrar por instrumento público o privado; pero si el objeto es un inmueble, es obligatoria la escritura pública.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

DERECHOS Y DEBERES DE LAS PARTES.-

- *Fiduciante*: debe cumplir con las obligaciones que asumió en el contrato, y puede reclamarle al fiduciario que cumpla con sus deberes. Si el fiduciario no ejerce, sin motivos, las acciones para defender los bienes, el fiduciante puede, con autorización del juez, ejercerlas.
- *Fiduciario*: debe cumplir con las obligaciones que asumió en el contrato y rendir cuentas de su gestión. Tiene derecho a recibir una retribución, que si no está fijada en el contrato, la fijará el juez. Puede gravar o disponer de los bienes si lo requiere el fideicomiso (ej: alquilar) y no necesita el consentimiento de nadie. No puede transmitir su derecho por causa de muerte, porque si muere, en lugar de pasar los bienes a sus herederos, se designará otro fiduciario; no puede adquirir para sí los bienes fideicomitidos. También tiene derecho a ejercer las acciones para defender los bienes y a ser reembolsado por gastos.

DERECHOS Y DEBERES DEL BENEFICIARIO Y DEL FIDEICOMISARIO.-

- *Beneficiario*: tiene derecho a recibir los frutos producidos por el bien fideicomitido, descontando los gastos y la remuneración del fiduciario. Puede ser, a su vez, fideicomisario (ya que el primero va a recibir los frutos durante el contrato, mientras que el segundo va a recibir los bienes de donde salen esos frutos, al término del contrato). Tiene derecho a que se le rinda cuentas y a pedir el cese del fiduciario, con consentimiento del fiduciante, en caso de incumplimiento contractual. También tiene derecho a ejercer las acciones para defender los bienes fideicomitidos, con autorización del juez, si el fiduciario no las ejerce.
- *Fideicomisario*: es el destinatario final de los bienes fideicomitidos. Puede ser el fiduciante, el beneficiario o un tercero y puede ejercer las acciones para traspasar los bienes a su patrimonio, logrando el dominio pleno.

RESPONSABILIDAD.-

La responsabilidad del fiduciario tiene 2 límites obvios:

- La separación de patrimonios: una cosa es el patrimonio del fiduciario y otra, el formado por los bienes fideicomitidos, los que van a servir para cubrir las obligaciones del fiduciario respecto de la administración y explotación de ellos. El fiduciario no responde, por esas obligaciones, con su patrimonio personal. Tampoco los acreedores del fiduciante pueden cobrarse de los bienes fideicomitidos, salvo que haya fraude.
- Responsabilidad objetiva (art. 1113 C.C.): va a limitarse, esa responsabilidad, al valor de la cosa fideicomitida cuyo vicio o riesgo fuese causa del daño, si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado. Solo se responde hasta el valor de la cosa que causa el daño (tope de indemnización).

EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO (art. 25 ley 24.441).-

Son causales de extinción:

- el cumplimiento del plazo o la condición resolutoria;

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- la revocación del fiduciante, si se reservó en el contrato esa facultad. No tiene efecto retroactivo;
- insuficiencia de los bienes fideicomitidos (deben liquidarse);
- prescripción adquisitiva;
- declaración de nulidad en sentencia ejecutoria;
- destrucción total de la cosa o que esté fuera del comercio

Aclaramos que no se extingue por la cesación del fiduciario, sino que se nombra un sustituto).

CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO

CONCEPTO (art. 19 ley 24.441).-

Contrato de fideicomiso, donde el fiduciario (el que explota el bien) es una entidad financiera (ej.: banco) o una sociedad autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero.

El fiduciario tiene la facultad de emitir 'certificados de participación' en ese dominio fiduciario o 'títulos representativos de deuda' garantizados con esos bienes fideicomitidos, para colocarlos entre el público. Ambos son tomados como títulos valores y pueden ser objeto de oferta pública. Los inversores que adquieran estos títulos son los beneficiarios y tendrán derecho a los frutos o rendimientos o a una cuota de esos bienes o de la venta del mismo.

OBJETO.-

Hacer operaciones relativas al mercado de capitales y quien dicta las normas reglamentarias es la C.N.V.

FUNCIONAMIENTO.-

El fiduciante tiene una cantidad de créditos y se los transfiere a un tercero (fiduciario), el cual emite títulos (certificados de participación: acciones, debentures, etc) para colocarlos entre el público. Los que los adquieren pasan a ser beneficiarios.

En caso de que el patrimonio fideicomitido sea insuficiente, los arts. 23 y 24 establecen ciertas pautas: se hace una asamblea con los tenedores de los certificados, para que decidan como van a administrar y a liquidar el patrimonio a partir de ahí (ej.: si van a modificar el contrato; si van a seguir administrando los bienes, hasta que termine el contrato; como y quienes van a enajenar los activos de los bienes fideicomitidos; etc.).

El contenido del contrato es el mismo que para el fideicomiso común además de las condiciones para emitir los certificados de participación o títulos representativos de deudas.

Por último resta indicar, que el Proyecto de Unificación Civil y Comercial, trata los temas del fideicomiso común y financiero, sin diferencias importantes con la ley 24.441.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONTRATO DE TRANSPORTE

CONCEPTO.- Hay contrato de transporte si una parte (transportista o porteador) se obliga a trasladar personas o cosas de un lugar a otro; y la otra (pasajero o cargador) a pagar un precio.

PARTES.-

Transportista o Porteador: aquél que traslada personas o cosas.

Cargador: es quien contrata el traslado de cosas con el transportista.

Pasajero: es la persona transportada en el transporte de personas.

CARACTERES.-

1) Bilateral; 2) Oneroso; 3) Consensual; 4) Típico; 5) No formal; 6) Conmutativo.

CLASIFICACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE.-

- De acuerdo al medio en que se transporta
  - Terrestre (Código de Comercio, art. 162 al 206)
  - Marítimo (Ley de la Navegación, 20.094)
  - Aeronáutico (Código Aeronáutico)
- De acuerdo al objeto transportado:
  - De cosas
  - De personas

FORMA Y PRUEBA.- Si bien el contrato de transporte es no formal, en la práctica se acostumbra a hacer entrega de ciertos documentos de gran valor probatorio.

- En transporte automotor de mercaderías:

La Carta de Porte: es el documento que el Cargador entrega al transportista acreditando:

a) nombres y domicilios de las partes y demás sujetos intervinientes;
b) descripción de los efectos que serán transportados; c) lugar de entrega;
d) flete pactado;
e) plazo para la entrega.

Luego de emitida la 'carta de porte', el cargador tiene derecho a exigir al transportista que la suscriba y le entregue una copia de la misma.

La 'carta de porte' sirve legalmente de título probatorio de los derechos y obligaciones de cada una de las partes contratantes.

Guía: si no hay '*carta de porte*', el cargador tiene derecho a exigir al transportista que le entregue un recibo de carga denominado guía, con el mismo contenido de aquélla.

- En transporte ferroviario o aéreo de mercaderías: la '*carta de porte*' en este tipo de transporte es denominada '*guía de carga*'.
- En transporte marítimo: la '*carta de porte*' en este tipo de transporte es denominada '*conocimiento de embarque*'.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

- En transporte de personas: la '*carta de porte*' en este tipo de transporte es denominada '*billete, pasaje o boleto*'.

El Proyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio trata este contrato en el art. 1203 y siguientes.

CONSORCIO DE COOPERACIÓN

La ley 26.005 regula los denominados "Consorcios de Cooperación", contratos que pueden ser útiles para que las empresas aprovechen las ventajas de operar colectivamente (compras, ventas, importaciones, exportaciones, etc) .

El "Consorcio de Cooperación" es un contrato por el cual las partes (personas físicas o jurídicas, domiciliadas o constituidas en la República Argentina) pactan una organización común con la finalidad de facilitar, desarrollar, incrementar o concretar operaciones relacionadas con la actividad económica de cada una, a fin de mejorar o acrecentar sus resultados (conf. art. 1 de la ley 26.005).

Si bien a primera vista, parecería que se trata de un tipo de sociedad, la ley no deja dudas de su naturaleza contractual, ya que la ley dice: "Los Consorcios de Cooperación que se crean por la presente ley no son personas jurídicas, ni sociedades, ni sujetos de derecho. Tienen naturaleza contractual" (art. 2 de la ley 26.005).

El contrato constitutivo puede otorgarse por instrumento público o privado, con firma certificada en este último caso, inscribiéndose en la Inspección General de Justicia de la Nación o por ante la autoridad de contralor que correspondiere. Si el contrato no se registrare, el consorcio tendrá los efectos de una sociedad de hecho (conf, arts. 5 y 6 de la ley 26.005).

La ley -en el art. 7- establece un contenido obligatorio para este contrato, así por ejemplo, entre otros items se debe indicar: datos de las personas físicas o jurídicas participantes del consorcio; objeto y duración del contrato; la denominación del consorcio, integrada con la leyenda "Consorcio de Cooperación"; constitución de un domicilio especial, monto del fondo común operativo y forma de constituirlo, las obligaciones y derechos convenidas entre los integrantes, etc.

El fondo común operativo constituido entre los consorcistas está destinado a cumplir el objeto del consorcio y se debe mantener inalterable e indiviso por todo el término de duración del consorcio. (art. 8 de la ley).

En el contrato las partes pactan el porcentaje de participación de cada uno en los beneficios y en las pérdidas. Si en el contrato no se hubieran fijado dichas proporciones, la ley establece la solidaridad entre sus miembros (art. 9) y la distribución de los resultados por partes iguales (art.4)

El art. 11 de la ley 26.005 faculta al Poder Ejecutivo Nacional a otorgar beneficios (de acuerdo a lo establecido en la L. 24.467, art. 19) para promover la conformación de consorcios de cooperación especialmente destinados a la exportación.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Sumarios de Jurisprudencia

CONTRATO DE TRANSPORTE

- Cuando se acciona por cobro de daños y perjuicios derivados de un accidente de tránsito contra la empresa transportadora y el conductor del vehículo, el Juez del fuero Civil resulta competente. Se trata de una acumulación de acciones: a) la derivada del eventual contrato de transporte; b) la proveniente del hecho ilícito que se imputa al chofer y c) la responsabilidad de la empresa por los hechos de su dependiente. En tal caso, dos de las acciones entabladas son extracontractuales y por ende competente este fuero, ante el cual deberá tramitar asimismo la acción presuntamente derivada del contrato de transporte en razón precisamente de la conexidad que entre ambas causas existe y por desplazamiento de la competencia. (C. Nac. Civ.,sala K,17/06/1991).

CONTRATO INFORMÁTICO

- El suministro de un programa de computación es una conducta más compleja que la carga o imposición electrónica de ese programa en alguna base adecuada para recibirlo; es menester que el usuario disponga de los elementos que lo habiliten para emplear ese programa. (C. Nac. Com., sala D, 16/03/1999)

LEASING

-El contrato de leasing, no inscripto, no reviste la condición de título ejecutivo en los términos del art. 21 de la ley 25.248 (CNCOM - SALA B - 13/04/2005).
-Si el contrato de leasing se resolvió de pleno derecho al no haber comunicado el concursado la decisión de continuarlo (art. 11 ley 25248) feneció la opción de compra del art. 14. (C. Nac. Com., sala A, 29/11/2001)

MEDICINA PREPAGA

- El contrato de medicina prepaga consiste en que una de las partes -la institución sanitaria asistencial- se obliga a prestar un servicio de salud mediante médicos, laboratorios, personal paramédico, etc., a cambio de un pago en dinero. (Sup. Corte Bs. As.,19/02/2002)

CONTRATO DE SUMINISTRO

- Para que se exista contrato de "suministro" una de las partes (suministrante) debe asumir la obligación de cumplir prestaciones periódicas y continuadas durante un término (determinado o indeterminado) en la medida en que lo solicite la otra (suministrado) y por un precio fijado o a fijarse. (C. Civ. y Com. Mar del Plata,sala 2ª,06/02/1997). BA B1401912.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

NUEVAS FORMAS DE CONTRATACIÓN

(Continúa en la página siguiente)

AGENCIA.- Es el contrato por el cual una de las partes (proponente) le encomienda a la otra (agente de comercio) la tarea de promover contratos y generar clientela.

CONCESIÓN PARA LA VENTA.- Es el contrato por el cual un fabricante (concedente) delega en una persona o empresa (concesionario) la facultad de vender sus productos con exclusividad en una zona determinada.

CONCESIÓN PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS. Es el contrato por el cual una institución (concedente) delega en una persona o empresa (concesionario) la facultad de explotar un servicio determinado dentro del establecimiento (explotación de bares, restaurantes, kioscos, librerías, etc).

DISTRIBUCIÓN.- Es el contrato por medio del cual una de las partes (el distribuidor) se obliga a adquirir de la otra (distribuido, fabricante o productor), mercaderías que éste fabrica, para colocarlas masivamente por cuenta y riesgo propios, a cambio de un descuento sobre el precio de las mercaderías (margen de reventa) y también ventajas para abonarlas (plazos, financiación, etc.).

CONTRATO DE SUMINISTRO. Contrato por medio del cual una parte (suministrante o proveedor) se compromete a cumplir con prestaciones periódicas o continuadas frente a la otra parte (suministrado) durante un tiempo determinado o cuando el suministrado según sus necesidades las solicite, a cambio de un precio.

ESTIMATORIO.-Es el contrato por medio del cual, una parte (tradens) le entrega a la otra (accipiens), una o varias cosas muebles, a las que ambos estiman un valor, un precio. El accipiens tiene un plazo para tratar de vender las cosas, por su cuenta y nombre, y al término del plazo debe devolver las cosas al tradens o pagar el precio estimado por cada cosa no devuelta.

FACTORING. Es el contrato por el cual una empresa financiera se obliga a adquirir, durante un tiempo convenido, todos o parte de los créditos que otra empresa tenga frente a sus clientes (documentos a cobrar) pagando por ello un precio preestablecido en dinero.

FRANCHISING. Contrato por el cual una parte (franquiciante) propietaria de un nombre comercial, emblema identificatorio, patente industrial o marca registrada, con tecnología que la caracteriza e identifica (know how) y organización, instalaciones, estructuras, productos y una forma particular de prestar servicios, le cede a la otra parte (franquiciado) una licencia para la explotación o venta de esos productos o servicios y aprovechamiento de su tecnología de fabricación (know how), organización, sistemas de comercialización y campañas publicitarias, a cambio de una contraprestación periódica más una especie de regalía denominada 'royalty' que se va a aplicar sobre ventas de gran magnitud.

LEASING. Habrá contrato de leasing cuando al contrato de locación de cosas se agregue una opción de compra a favor del tomador, con la ventaja de que si el tomador decidiera la compra, los montos pagados periodicamente serán descontados del precio total del bien que debiera pagar

UNDERWRITING. Contrato por medio del cual una entidad financiera o un banco comercial, se obliga a prefinanciar a una sociedad comercial (empresa emisora) la emisión de acciones (incorporando nuevos socios) y debentures (incorporando nuevos acreedores), colocándolas luego en el mercado a mayor valor, ganando así un porcentaje.

AHORRO PREVIO. Es el contrato por medio del cual una empresa, generalmente fabricante del bien disponible (ej.: Fiat o Renault) organiza un círculo de ahorro, para que los ahorristas, pagando cuotas periódicas en un plazo determinado, aspiren a adquirir ese bien disponible (ej.: un Fiat Uno), ya sea por sorteo o licitación.

CAJA DE AHORRO. Es el contrato por medio del cual una parte (cliente) transfiere su dinero a la otra parte (banco), la cual se obliga a restituírselo en el tiempo pactado o cuando el cliente lo pida.

CUENTA CORRIENTE BANCARIA. Es el contrato por medio del cual el banco se obliga a poner a disposición del cliente la suma que él depositó, a la que accede librando cheques a descontar de su cuenta corriente. El cliente también accede a una serie de prestaciones por parte del banco, donde éste actúa en representación o interés de aquél (ej.: Servicio de Caja: el banco paga, cobra y realiza gestiones en representación del cliente).

CAJA DE SEGURIDAD. Es el contrato por medio del cual una parte (entidad bancaria) pone a disposición de la otra parte (cliente), una caja de seguridad individual, dentro del banco, para que guarde los bienes que quiera. El banco se encarga de la vigilancia y custodia de la caja, a cambio de un precio

NUEVAS FORMAS DE CONTRATACIÓN

CAJERO AUTOMATICO. Es el contrato realizado entre un banco (prestador del servicio) y una persona (usuario), quien tiene una cuenta bancaria (cuenta corriente o caja de ahorro) o una cuenta de crédito en ese banco, pudiendo hacer operaciones en la misma, las 24 hs. del día, por medio de una tarjeta magnética codificada que se usa en los cajeros de cualquier sucursal del banco.

TARJETA DE CREDITO. Contrato por medio del cual una parte (empresa emisora de la tarjeta de crédito) acuerda con la otra parte (titular, cliente), que ésta abra un crédito a su favor, a través de la emisión de la tarjeta a su nombre, para que por medio de ella pueda adquirir bienes o servicios en determinados locales o comercios adheridos, que son aquellos que tienen una relación contractual con la empresa emisora. Tanto el titular de la tarjeta como el comerciante adherido, le pagan a la empresa un canon y una comisión respectivamente.

JOINT VENTURE. Contrato por medio del cual 2 o más empresas (nacionales o internacionales), sin perder su autonomía jurídica (su individualidad como empresa), con el fin de concretar un negocio común, en conjunto, hacen aportes (en dinero, derechos, activos, servicios, tecnología, trabajo, conocimientos, etc.) y participan en conjunto. Tiene un plazo de duración limitado.

PERFECCIONAMIENTO DE PERSONAL. Es el contrato por medio del cual una parte (empresa de perfeccionamiento) responde al pedido de la otra (empresa usuaria) de prestación del servicio de especializar a su personal jerárquico.

INFORMÁTICO. Contrato por medio del cual se crean relaciones jurídicas entre partes (modificación, conservación, extinción de obligaciones) relativos a la transferencia o uso de bienes informáticos, o a la prestación de servicios informáticos.

TELEFONIA CELULAR. Es el contrato por medio del cual una parte (cliente o usuario) adquiere una línea telefónica movil para comunicarse en toda hora y en cualquier lugar, pagándole a la otra parte (empresa prestadora de ese servicio) un precio (abono fijo) por la prestación del servicio y un precio por cada comunicación.

COUNTRY CLUB (CLUB DE CAMPO). El contrato de "country" es aquel por medio del cual, una parte (adjudicatario) adquiere de la otra parte (empresa organizadora) un lote en propiedad, ubicado dentro del complejo (club de campo) a cambio de un precio, el cual incluye el uso de instalaciones y servicios comunes, además de los privados.

TIEMPO COMPARTIDO (MULTIPROPIEDAD)Contrato por el cual varios sujetos tienen el uso y goce sobre un objeto común e indiviso, en forma exclusiva y alternada por un lapso de tiempo anual, determinado previamente en dicho contrato.

CENTRO DE COMPRA (SHOPPING CENTER) Contrato por medio del cual una parte, propietaria de un edificio de grandes dimensiones e integrado por una serie de locales, generalmente los alquila (también puede constituirse usufructo, propiedad horizontal u otros derechos) a diferentes firmas comerciales de diferentes productos para que los comercialicen con el público que ingresa libremente al edificio

MEDICINA PREPAGA. Es el contrato por medio del cual una parte (empresa organizadora) se obliga a prestar servicios médicos a la otra parte (paciente o beneficiario) ya sea por sí o por medio de terceros (por ej: médicos contratados por la empresa o sanatorios alquilados por ella) para que lo utilice en el momento oportuno (enfermedad, accidente, control, etc.) a cambio de un precio periódico y por adelantado.

FIDEICOMISO. Contrato por medio del cual una persona (fiduciante) transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en dicho contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición, al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario (art. 1 Ley 24.441).

FIDEICOMISO FINANCIERO. Contrato de fideicomiso, donde el fiduciario (el que explota el bien) es una entidad financiera (ej.: banco) o una sociedad autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero.

TRANSPORTE. Hay contrato de transporte si una parte (transportista o porteador) se obliga a trasladar personas o cosas de un lugar a otro; y la otra (pasajero o cargador) a pagar un precio.

CAPÍTULO XXXI

DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS. LOS CONTRATOS DE CONSUMO. CONTRATOS DE ADHESIÓN. LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR. REFORMAS LEY 26361. FALLOS.

INTRODUCCIÓN.-

En nuestra vida diaria constantemente estamos estableciendo relaciones de consumo, algunas muy simples, que no requieren firmar nada, tal como ir al almacén y comprar una botella de vino o ir a la farmacia y comprar una pasta de dientes, etc.; otras mas complejas que requieren la firma de un contrato escrito -que a veces es un contrato de adhesión que puede tener cláusulas ya impresas y abusivas-, tal el caso de uso del servicio de telefonía, de un cajero bancario, de medicina prepaga, etc.

La producción a gran escala en desmedro de la calidad del producto, el consumo masivo de un producto inducido por publicidades a veces agresivas o engañosas, las cláusulas leoninas en los contratos de adhesión, etc., dieron lugar a relaciones de consumo en donde los consumidores o usuarios, por lo general se veían perjudicados y quedaban expuestos a fraudes y arbitrariedades por parte de las empresas, comerciantes e intermediarios, y surgió así la necesidad de proteger los derechos de los consumidores y usuarios.

Esta protección se concretó en 1993 a través de la Ley de Defensa del Consumidor (ley 24.240) cuyo objetivo es precisamente la defensa de los consumidores. Al año siguiente, estos derechos alcanzaron protección constitucional al ser incluidos en el artículo 42 de la Constitución Nacional en la reforma del año 1994.

La Ley 24.240 sobre Defensa del Consumidor se encarga de regular determinadas cuestiones para dar protección y garantías a los consumidores frente a las fallas de calidad, riesgos contra la salud, publicidad engañosa, cláusulas ineficaces, términos abusivos de los contratos, formas de prestar los servicios, etc. Además, el art. 3 establece un principio protectorio: en caso de duda, se debe a interpretar siempre a favor del consumidor (in dubio pro consumidor).

La ley 24240 junto con Ley N° 25.156 de Defensa de la Competencia y la Ley 22.802 de Lealtad Comercial importan la consagración de un "microsistema" dentro del derecho común, dado que toma una porción de la contratación privada y de la responsabilidad por daños para sujetarla a un régimen propio y especial, que a su vez, modifica la teoría general del contrato (conf. Ghersi, Contratos).

Es destacable, que la LDC procura soluciones colectivas, pues los intereses amenazados o afectados de los consumidores por lo general revisten una naturaleza supraindividual (colectivos o difusos) y entonces la reacción jurídica debe arrojar una respuesta igualmente grupal, ya que interesa a la generalidad de la población.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Recientemente, la Ley 26.361 (B.O.: 7/4/2008) introdujo modificaciones sustanciales a la Ley 24.240. Veremos a continuación los conceptos elementales de la ley 24.240 y las modificaciones más importantes que introdujo la ley 26.361.

CARACTERÍSTICAS DE LA LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR (LEY 24.240, CON LAS MODIFICACIONES DE LA LEY 26.361).-

Las normas contenidas en la LDC presentan las siguientes notas caracterizantes.

Importan la consagración "**microsistema**" dentro del derecho común, dado que toma una porción de la contratación privada y de la responsabilidad por daños para sujetarla a un régimen propio y especial, que a su vez, modifica la teoría general del contrato (conf. Ghersi, Contratos).

Es destacable, que la LDC procura **soluciones colectivas**, pues los intereses amenazados o afectados de los consumidores por lo general revisten una naturaleza supraindividual (colectivos o difusos) y entonces la reacción jurídica debe arrojar una respuesta igualmente grupal, ya que interesa a la generalidad de la población.

Objeto y beneficiarios de la ley.-

El art. 1 de la LCD expresa "la presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario.

¿**Quién es consumidor o usuario?**: es *"toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. ... Se considera asimismo consumidor o usuario:*

- a quien, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, y

- a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo."

- Quedan incluidos dentro de este concepto las personas jurídicas que adquieren bienes y servicios que no van a reinsertar en el mercado comercial (ej: si una empresa constructora adquiere un vehículo para transportar a sus obreros, actúa como consumidor ya que está adquiriendo un bien que no reinsertará en el comercio y lo adquiere sin tener conocimientos profesionales, es decir: actuando como parte débil de la relación comercial).

El art. 1 expresamente dispone que quedan comprendidos los que adquieran derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines.

El consumidor o usuario debe ser un "**consumidor final**", es decir que debe adquirir el bien y/o servicio para su consumo o el de su grupo familiar o social. Por ello quedan excluidos de la LCD los que adquieran bienes o servicios para integrarlos a una producción, transformación o comercialización (art. 2).

Con la reforma de la ley 25.361 están **protegidos todos los usuarios, sean a título oneroso o a título gratuito. Por el contrario**, antes de la ley 25.361 el usuario debía ser a título oneroso y quedaban fuera de la protección legal los actos a título

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

gratuito. Ahora, situaciones dudosas -tal el caso de recibir "muestras gratis"- ya no ofrecen dudas, son tenidas como actos de consumo y quedan protegidos por la LDC.

Frente al consumidor y como obligado a cumplir la LCD están los **Proveedores**.

¿**Quiénes son proveedores?** Conf. al art. 2 de la LCD son "las personas físicas o jurídicas de naturaleza pública o privada, que desarrollen de manera profesional, aún ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley.

Los servicios profesionales liberales que exigen título universitario (ej.: abogados, médicos, arquitectos, etc.), no están comprendidos dentro de los servicios de los que se ocupa la ley de defensa del consumidor. Sin embargo la publicidad que éstos realicen para ofrecer sus servicios profesionales sí se encuentran comprendidos en las disposiciones de la ley mencionada.

Relación de consumo. Actos protegidos.-

Los actos protegidos en la LCD son los que impliquen una "relación de consumo" (Relación de consumo es el vínculo jurídico entre el proveedor y el consumidor o usuario). Quedan así comprendidos, por ejemplo, la adquisición o locación de cosas muebles; la prestación de servicios; la adquisición de inmuebles; incluso la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines.

Las disposiciones de la LDC se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, en particular la Ley de Defensa de la Competencia y la Ley de Lealtad Comercial o las que en el futuro las reemplacen. En caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece esta ley prevalecerá la **más favorable al consumidor.**

Las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido en esta ley y sus reglamentaciones sin perjuicio de que el proveedor, por la actividad que desarrolle, esté alcanzado asimismo por otra normativa específica. *(conf. Ley N° 26.361).*

También están protegidos los contratos sobre **cosas usadas deficientes o reconstituidas** ya que la LDC ya que los contempla expresamente estableciendo que "cuando se ofrezcan en forma pública a consumidores potenciales indeterminados cosas que presenten alguna deficiencia, que sean usadas o reconstituidas debe indicarse las circunstancia en forma precisa y notoria" (art. 9).

LA PUBLICIDAD.-

La publicidad, generalmente muy persuasiva, detalla características y cualidades del producto e induce al consumidor a adquirirlo. Es por ello que la LDC estable que "la publicidad integra el contrato". En otras palabras: Los anuncios publicitarios obligan al vendedor a cumplir con lo que expresan y forman parte del contrato celebrado con el consumidor.

Art. 8° "Las precisiones formuladas en la publicidad o en anuncios, prospectos, circulares u otros medios de difusión obligan al oferente y se tienen por incluidas

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

en el contrato con el consumidor". La ley 24.787 hizo el siguiente agregado al artículo 8: "En los casos en que las ofertas de bienes y servicios se realicen mediante el sistema de compras telefónicas, por catálogos o por correos, publicados por cualquier medio de comunicación, deberá figurar el nombre, domicilio y número de CUIT del oferente.".

Por su parte la Ley de Lealtad Comercial en su art. 5 establece la prohibición de consignar en las presentaciones, folletos, envases, etiquetas o envoltorios, palabras, frases, descripciones, marcas o cualquier otro signo que pueda inducir a error, engaño o confusión respecto de la naturaleza, técnicas de comercialización o técnicas de producción.

La ley tiende a proteger al consumidor de publicaciones con contenidos falsos, engañosos o abusivos, siendo suficiente para infringir la ley la sola posibilidad de que se induzca a error, sin necesidad de la existencia del mismo.

La publicidad es **falsa**: cuando su contenido sea totalmente contrario a la verdad.

La publicidad es **engañosa**: cuando sea capaz de inducir a error, engaño o confusión al consumidor o usuario, respecto a la naturaleza, características, calidad, cantidad, propiedades, origen, precio y cualquier otro dato sobre el bien o servicio ofrecido.

La publicidad es **abusiva**: cuando tenga un carácter discriminatorio de cualquier naturaleza, capaz de, entre otros, incitar a la violencia, explotar el miedo, aprovechar la falta de madurez de los niños, infringir valores sociales y culturales o inducir al consumidor o usuario a comportarse en forma perjudicial o peligrosa para su salud o seguridad.

PROMOCIÓN MEDIANTE PREMIOS.-

En algunas oportunidades la publicidad viene acompañada de premios o concursos. Está prohibido que la obtención de los premios esté condicionada a la compra del producto. La prohibición está establecida en la ley de Lealtad Comercial, art. 10. Ley 22.802. ART. 10° — Queda prohibido:

a) El ofrecimiento o entrega de premios o regalos en razón directa o indirecta de la compra de mercaderías o la contratación de servicios, cuando dichos premios o regalos estén sujetos a la intervención del azar.

b) Promover u organizar concursos, certámenes o sorteos de cualquier naturaleza, en los que la participación esté condicionada en todo o en parte a la adquisición de un producto o a la contratación de un servicio.

c) Entregar dinero o bienes a título de rescate de envases, de medios de acondicionamiento, de partes integrantes de ellos o del producto vendido, cuando el valor entregado supere el corriente de los objetos rescatados o el que éstos tengan para quien los recupere.

OFERTA AL PÚBLICO.-

La oferta dirigida a consumidores potenciales indeterminados, **obliga a quien la emite durante el tiempo en que se realice,** *debiendo contener la fecha precisa de comienzo y de finalización, así como también sus modalidades, condiciones o limitaciones (ej: las revistas que publican los supermercados deben tener la fecha de comienzo y de finalización de las ofertas).*

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

> Art. 7.- La oferta dirigida a consumidores potenciales indeterminados, obliga a quien la emite durante el tiempo en que se realice, debiendo contener la fecha precisa de comienzo y de finalización, así como también sus modalidades, condiciones o limitaciones.
> La revocación de la oferta hecha pública es eficaz una vez que haya sido difundida por medios similares a los empleados para hacerla conocer.

El incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor, faculta al consumidor, a su libre elección a:

a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible;

b) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente;

c) Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato. Todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan (conf. art. 10 bis, *incorporado por Ley N° 24.787*).

POSIBILIDAD DE REVOCAR LA ACEPTACIÓN.-

En los casos de ventas domiciliarias, por correspondencia, por teléfono, por TV, etc., el consumidor goza de un plazo de 10 días corridos para revocar su aceptación, sin necesidad de invocar causa y sin ninguna responsabilidad.

La **venta domiciliaria** es la oferta o propuesta de venta de un bien o prestación de un servicio efectuada al consumidor fuera del establecimiento del proveedor. También se entenderá comprendida dentro de la venta domiciliaria o directa aquella contratación que resulte de una convocatoria al consumidor o usuario al establecimiento del proveedor o a otro sitio, cuando el objetivo de dicha convocatoria sea total o parcialmente distinto al de la contratación, o se trate de un premio u obsequio. El contrato debe ser por escrito y con las precisiones establecidas en los artículos 10 y 34 de la LCD. Lo dispuesto precedentemente no es aplicable a la compraventa de bienes perecederos recibidos por el consumidor y abonados al contado (art.30 LCD conf. Ley 26361).

Están comprendidas dentro de la venta domiciliaria o directa, sin perjuicio de otros, los sistemas en que la oferta del consumidor se efectúe en el domicilio particular del oferente o en el del consumidor, en su lugar de trabajo o en el domicilio de un tercero (conf. Reglamentación del D. 1789/94).

La venta por correspondencia y otras similares.- *Son aquellas en que la propuesta se efectúa por medio postal, telecomunicaciones, electrónico o similar y la respuesta a la misma se realiza por iguales medios. No se permite la publicación del número postal como domicilio (conf. art. 33).*

Sobre la revocación de aceptación el art. 34 dice: En los casos previstos en los artículos 32 y 33 de la presente ley, el consumidor tiene derecho a revocar la aceptación durante el plazo de DIEZ (10) días corridos contados a partir de la fecha en que

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

se entregue el bien o se celebre el contrato, lo último que ocurra, sin responsabilidad alguna. Esta facultad no puede ser dispensada ni renunciada.
El vendedor debe informar por escrito al consumidor de esta facultad de revocación en todo documento que con motivo de venta le sea presentado al consumidor.
Tal información debe ser incluida en forma clara y notoria.
El consumidor debe poner el bien a disposición del vendedor y los gastos de devolución son por cuenta de este último. (conf. ley 26361).

Para ejercer el derecho de revocación el consumidor deberá poner la cosa a disposición del vendedor sin haberla usado y manteniéndola en el mismo estado en que la recibió, debiendo restituir el proveedor al consumidor todos los importes recibidos (conf. Reglamentación del D. 1789/94).

> *Artículo 35 : Prohibición.* Queda prohibida la realización de propuestas al consumidor, por cualquier tipo de medio, sobre una cosa o servicio que no haya sido requerido previamente y que genere un cargo automático en cualquier sistema de débito, que obligue al consumidor a manifestarse por la negativa para que dicho cargo no se efectivice.
> Si con la oferta se envió una cosa, el receptor no está obligado a conservarla ni a restituirla al remitente aunque la restitución pueda ser realizada libre de gastos.

Debe tenerse presente que la Ley 26.381 ha incorporado el art. 10 ter el cual establece que cuando la contratación de un servicio (incluidos los servicios públicos domiciliarios), haya sido realizada en forma telefónica, electrónica o similar, podrá ser rescindida *mediante el mismo medio utilizado en la contratación* (ej: si alguien contrata un servicio de internet por teléfono, también podrá darlo de baja por teléfono). Dentro de las 72 horas posteriores a la recepción del pedido de rescisión, la empresa proveedora del servicio deberá *enviar sin cargo al domicilio del consumidor una constancia fehaciente* del pedido.

LA FACTURA O DOCUMENTO DE VENTA. -

La factura de compra debe contener (conf. art. 10, conf. ley 26.361):
a) La descripción y especificación del bien.
b) Nombre y domicilio del vendedor.
c) Nombre y domicilio del fabricante, distribuidor o importador cuando correspondiere.
d) La mención de las características de la garantía conforme a lo establecido en esta ley.
e) Plazos y condiciones de entrega.
f) El precio y condiciones de pago.
g) Los costos adicionales, especificando precio final a pagar por el adquirente.
La redacción debe ser hecha en idioma castellano, en forma completa, clara y fácilmente legible, sin reenvíos a textos o documentos que no se entreguen previa o simultáneamente. Cuando se incluyan cláusulas adicionales a las aquí indicadas o exigibles en virtud de lo previsto en esta ley, aquellas deberán ser escritas en letra destacada y suscritas por ambas partes.
Deben redactarse tantos ejemplares como partes integren la relación contractual y suscribirse a un solo efecto.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Un ejemplar original debe ser entregado al consumidor.
La reglamentación establecerá modalidades más simples cuando la índole del bien objeto de la contratación así lo determine, siempre que asegure la finalidad perseguida en esta ley. *(conf. Ley N° 26.361)*

Conf. al art. 9 bis de la ley de Lealtad Comercial en todos aquellos casos en los que surgieran del monto total a pagar diferencias menores a CINCO (5) centavos y fuera imposible la devolución del vuelto correspondiente, la diferencia será siempre a favor del consumidor. En todo establecimiento en donde se efectúen cobros por bienes o servicios será obligatoria la exhibición de lo dispuesto en el párrafo precedente, a través de carteles o publicaciones permanentes, cuyas medidas no serán inferiores a 15 cm por 21 cm.

La redacción de la factura debe ser hecha en idioma nacional, ser completa, clara y fácilmente legible, sin reenvíos a textos o documentos que no se entreguen previa o simultáneamente. Un ejemplar debe ser entregado al consumidor. Cuando se incluyan cláusulas adicionales a las aquí indicadas o exigibles en virtud de lo previsto en esta ley, aquéllas deberán ser escritas en letra destacada y suscritas por ambas partes.

La reglamentación establecerá modalidades más simples cuando la índole de la cosa objeto de la contratación así lo determine, siempre que asegure la finalidad perseguida por esta ley. El decreto reglamentario 1798/94 admite que el documento puede reemplazarse con un *"ticket"* sin contrariar las disposiciones impositivas.

Es importante pedir y conservar el ticket o factura de compra o de servicio ya que es el documento que acredita nuestro vínculo de consumo con la empresa en caso de que sea necesario hacer un reclamo.

ASPECTOS ESPECIALES.-

COSAS MUEBLES Y SERVICIOS.-

Ya hemos visto -por el art. 10- cual debe ser el contenido de la factura: descripción y especificación de la cosa; b) el nombre y domicilio del vendedor y del distribuidor o del importador cuando correspondiere ; d) la mención de las características de la garantía ; e) los plazos y condiciones de entrega; f) el precio y las condiciones de pago..." de forma tal que el consumidor cuente con la mayor información posible.

Respecto a la redacción del documento de adquisición, siguiendo esa idea de que el consumidor cuente con la mayor información posible, la ley exige: la redacción en idioma nacional; completa, clara y fácilmente legible; sin reenvíos a textos o documentos que no se entreguen previa o simultáneamente, y con entrega de un ejemplar al consumidor. La letra chica en la redacción del documento no es admisible, y en caso de haber cláusulas separadas o adicionales, ellas deberán ser escritas en letra destacada y suscriptas por ambas partes.

PRESTACIÓN DE SERVICIOS. REPARACIONES.-

Quienes presten servicios de cualquier naturaleza están obligados a respetar los términos, plazos, condiciones, modalidades, reservas y demás circunstancias conforme a las cuales hayan sido ofrecidos, publicitados o convenidos. Si el contrato tiene

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

por objeto la reparación, mantenimiento, acondicionamiento, limpieza o cualquier otro similar, se entiende implícita la obligación a cargo del prestador del servicio de emplear materiales o productos nuevos o adecuados a la cosa de que se trate, salvo pacto escrito en contrario (conf. arts. 19 y 20).

> ART. 20. — **Materiales a Utilizar en la Reparación.** En los contratos de prestación de servicios cuyo objeto sea la reparación, mantenimiento, acondicionamiento, limpieza o cualquier otro similar, se entiende implícita la obligación a cargo del prestador del servicio de emplear materiales o productos nuevos o adecuados a la cosa de que se trate, salvo pacto escrito en contrario.

El prestador del servicio debe extender un presupuesto que contenga como mínimo los siguientes datos (conf. art. 21):
a) Nombre, domicilio y otros datos de identificación del prestador del servicio; b) La descripción del trabajo a realizar; c) Una descripción detallada de los materiales a emplear; d) Los precios de éstos y la mano de obra; e) El tiempo en que se realizará el trabajo; f) Si otorga o no garantía y en su caso, el alcance y duración de ésta; g) El plazo para la aceptación del presupuesto; h) Los números de inscripción en la Dirección General Impositiva y en el Sistema Previsional.

Todo servicio, tarea o empleo de material o costo adicional, que se evidencie como necesario durante la prestación del servicio y que por su naturaleza o características no haya sido incluido en el presupuesto original, deberá ser comunicado al consumidor antes de su realización o utilización. Queda exceptuado de esta obligación el prestador del servicio que, por la naturaleza del mismo, no pueda interrumpirlo sin afectar su calidad o sin daño para las cosas del consumidor (art. 22).

Si dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que concluyó el servicio se notan deficiencias o defectos en el trabajo realizado, el prestador del servicio estará obligado a corregir todas las deficiencias o defectos o a reformar o a reemplazar los materiales y productos utilizados sin costo adicional de ningún tipo para el consumidor.

La garantía sobre un contrato de prestación de servicios deberá documentarse por escrito haciendo constar: a) La correcta individualización del trabajo realizado; b) El tiempo de vigencia de la garantía, la fecha de iniciación de dicho período y las condiciones de validez de la misma; c) La correcta individualización de la persona, empresa o entidad que la hará efectiva (arts. 23 y 24).

USUARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Las empresas prestadora del servicio público a domicilio -conf. art. 25- debe entregar al usuario constancia escrita de las condiciones de la prestación de los derechos y obligaciones de ambas partes contratantes y mantener tal información a disposición de los usuarios en las oficinas de atención al público. En las facturas debe haber un texto que diga

"Usted tiene derecho a reclamar una indemnización si le facturamos sumas o conceptos indebidos o reclamamos el pago de facturas ya abonadas. Ley 24.240"

La empresa debe aplicar para los reintegros o devoluciones los mismos criterios que establezcan para los cargos por mora (art. 26). Se debe llevar un registro de

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

reclamos y satisfacer los mismos en los plazos perentorios que indique la reglamentación (art. 27). Las facturas deberán ser entregadas al usuario con no menos de diez (10) días de anticipación a la fecha de su vencimiento.

A partir de la reforma de la ley 26.361, los servicios públicos domiciliarios (ej: agua, gas, luz) se regirán por su legislación específica y *también por la Ley de Defensa del Consumidor*. Antes de la reforma, la ley de Defensa del Consumidor se aplicaba a los servicios públicos domiciliarios en *forma supletoria*). En caso de duda sobre la normativa aplicable, resultará la más favorable para el consumidor. Además, los usuarios de los servicios podrán presentar sus reclamos ante la autoridad instituida por legislación específica o ante la autoridad de aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor (conf. al art. 25 según ley 26.361).

Interrupción de la Prestación del Servicio.-

Cuando la prestación del servicio público domiciliario se interrumpa o sufra alteraciones, se presume que es por causa imputable a la empresa prestadora. Efectuado el reclamo por el usuario, la empresa dispone de un plazo máximo de treinta (30) días para demostrar que la interrupción o alteración no le es imputable. En caso contrario, la empresa deberá reintegrar el importe total del servicio no prestado dentro del plazo establecido precedentemente. Esta disposición no es aplicable cuando el valor del servicio no prestado sea deducido de la factura correspondiente. El usuario puede interponer el reclamo desde la interrupción o alteración del servicio y hasta los quince (15) días posteriores al vencimiento de la factura. En caso que no existan deudas pendientes se expresará: "no existen deudas pendientes". La falta de esta manifestación hace presumir que el usuario se encuentra al día con sus pagos y que no mantiene deudas con la prestataria (arts. 30 y 30 bis).

OPERACIONES DE VENTA DE CRÉDITO.

En las operaciones financieras para consumo y en las de crédito para el consumo deberá consignarse de modo claro al consumidor o usuario, bajo pena de nulidad:

a) La descripción del bien o servicio objeto de la compra o contratación, para los casos de adquisición de bienes o servicios.
b) El precio al contado, sólo para los casos de operaciones de crédito para adquisición de bienes o servicios.
c) El importe a desembolsar inicialmente —de existir— y el monto financiado.
d) La tasa de interés efectiva anual.
e) El total de los intereses a pagar o el costo financiero total.
f) El sistema de amortización del capital y cancelación de los intereses.
g) La cantidad, periodicidad y monto de los pagos a realizar.
h) Los gastos extras, seguros o adicionales, si los hubiere.

Cuando el proveedor omitiera incluir alguno de estos datos en el documento que corresponda, el consumidor tendrá derecho a demandar *la nulidad del contrato o de una o más cláusulas*. Cuando el juez declare la nulidad parcial simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

En las operaciones financieras para consumo y en las de crédito para consumo deberá consignarse la tasa de interés efectiva anual. Su omisión determinará que la obligación del tomador de abonar intereses sea ajustada a la tasa pasiva anual promedio del mercado difundida por el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha de celebración del contrato.

La eficacia del contrato en el que se prevea que un tercero otorgue un crédito de financiación quedará condicionada a la efectiva obtención del mismo. En caso de no otorgamiento del crédito, la operación se resolverá sin costo alguno para el consumidor, debiendo en su caso restituírsele las sumas que con carácter de entrega de contado, anticipo y gastos éste hubiere efectuado.

El Banco Central de la República Argentina adoptará las medidas conducentes para que las entidades sometidas a su jurisdicción cumplan, en las operaciones a que refiere el presente artículo, con lo indicado en la presente ley.

Será competente, para entender en el conocimiento de los litigios relativos a contratos regulados por el presente artículo, siendo nulo cualquier pacto en contrario, el tribunal correspondiente al domicilio real del consumidor. (conf. art. 36 seg. ley 26.361). Ej: si una persona toma un crédito en un banco de Buenos Aires y en el contrato denuncia que tiene domicilio real en Mendoza, sólo podrá ser demandada ante los tribunales mendocinos.

CONTRATOS DE ADHESIÓN.-

Son contratos pre impresos en serie o en formularios por los proveedores con un contenido general aplicable a cualquier consumidor o usuario. Suelen tener lugares en blanco sólo para poner los datos de la contraparte y alguna pequeña observación. Generalmente son abusivos y dan lugar a pleitos sobre su interpretación, ya que la contraparte no tiene posibilidad de discutir las cláusulas o condiciones: los debe firmar como están o no los firma, suelen contener cláusulas que limitan la responsabilidad de la empresa o cláusulas que perjudican al usuario redactadas maliciosamente en forma ambigua o con una letra minúscula casi imposible de leer.

En estos contratos al consumidor sólo le queda la posibilidad de adherirse o no al mismo por lo que quien se adhiere firmando debe aceptar todas las cláusulas, ya que, en general no puede negociar individualmente su modificación.

A veces estos contratos se presentan como de solicitudes de venta o de servicios, formularios de pedidos, etc, pero en definitiva son contratos de adhesión en donde el consumidor no tiene posibilidad de discutir su contenido o de negociar las cláusulas. Los contratos de adhesión son frecuentemente empleados por las empresas de seguros , telefonía celular, televisión por cable u otro sistema, proveedor de internet, medicina prepaga, transporte, etc.

La Ley de Defensa del Consumidor (arts. 37 a 39), para proteger al usuario se ocupa en el Cap. IX de los términos abusivos y cláusulas ineficaces refiriéndose a la interpretación de los 'contratos de consumo' en general y de los 'contratos de adhesión' en particular y estableciendo que se tendrán por no convenidas las cláusulas y procede la declaración judicial de su nulidad.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

a) que desnaturalicen las obligaciones a cargo de la Empresa o las que limiten su responsabilidad por daños; (Ejemplos: las que dispensan del dolo o culpa grave o de toda culpa a la empresa; irresponsabilidad del Proveedor por evicción o vicio de la cosa; renuncia del adherente a invocar la teoría de la imprevisión, etc).

b) que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte; (ej: las que permitan que el Proveedor modifique unilateralmente el contrato; las que acorten los plazos de prescripción; las que permitan que el Proveedor sea el interprete exclusivo del contrato;

c) que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

Y agrega que:

- La interpretación del contrato se hará en el sentido más favorable para el consumidor. Cuando existan dudas sobre los alcances de su obligación, se estará a la que sea menos gravosa.

- En caso en que la Empresa viole el deber de buena fe en la etapa previa a la conclusión del contrato o en su celebración o transgreda el deber de información o la legislación de defensa de la competencia o de lealtad comercial, el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o la de una o más cláusulas.

- Cuando el juez declare la nulidad parcial, simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario. Ante una cláusula abusiva corresponde la declaración judicial de su nulidad. Se trata de una nulidad parcial, ya que en principio el contrato subsiste pero sin la cláusula abusiva.

La Reglamentación (Decreto 1798/94) considera que "términos o cláusulas abusivas" son las que afecten inequitativamente al consumidor o usuario en el cotejo entre los derechos y obligaciones de ambas partes.

GARANTÍAS.-

Al adquirir productos durables (electrodomésticos, muebles, ropa, etc.) el consumidor goza de una garantía legal por cualquier defecto que impida que el producto sea utilizable. La ley 26.361 amplió los plazos al establecer una garantía legal mínima de 6 meses cuando se trate de cosas muebles nuevas, y de 3 meses en el caso de las cosas muebles usadas.

En caso de que el producto requiera reparaciones, el transporte al taller o fábrica deberá ser realizado por el responsable de la garantías y los gastos de flete y seguro se encontrarán también a su cargo. El tiempo que dure la reparación deberá agregarse a la duración de la garantía original, a fin de que el consumidor goce de 3 meses de garantía del producto a partir de que se encuentre en posesión de él.

Los fabricantes, importadores y vendedores de productos durables, deben asegurar un servicio técnico adecuado y el suministro de los repuestos y partes del producto (conf. arts. 11 y 12)

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Conf. a la reglamentación: *Deberán asegurar el suministro de partes y repuestos nuevos durante la vigencia de la garantía. La utilización de piezas usadas será permitida solo en aquellos casos en que no existan en el mercado nacional piezas nuevas o cuando medie autorización por expresa del consumidor.*

Si la reparación no resulta satisfactoria porque el producto reparado no quedó en las condiciones óptimas para su uso normal, el consumidor puede (conf. art. 17):

a) **pedir la sustitución de la cosa** adquirida por otra de idénticas características. En tal caso el plazo de la garantía legal se computa a partir de la fecha de la entrega de la nueva cosa;

b) **devolver la cosa** en el estado en que se encuentre a cambio de recibir el importe equivalente a las sumas pagadas, conforme el precio actual en plaza de la cosa, al momento de abonarse dicha suma o parte proporcional, si hubiere efectuado pagos parciales ;

c) **obtener una quita proporcional** del precio.

En todos los casos, la opción por parte del consumidor no impide la reclamación de los eventuales daños y perjuicios que pudieren corresponder.

Las normas reglamentarias (Decreto 1798/94) establecen que:

Se entenderá por "condiciones óptimas" aquellas necesarias para un uso normal, mediante un trato adecuado y siguiendo las normas de uso y mantenimiento impartidas por el fabricante.

La sustitución de la cosa por otra de "idénticas características" deberá realizarse considerando el período de uso y el estado general de la que se reemplaza, como así también la cantidad y calidad de las reparaciones amparadas por la garantía que debieron efectuársele.

Igual criterio se seguirá para evaluar el precio actual en plaza de la cosa, cuando el consumidor optare por el derecho que le otorga el inciso b) del artículo 17 de la Ley.

Con carácter previo a la sustitución de la cosa, si ésta estuviera compuesta por conjuntos, subconjuntos y/o diversas piezas, el responsable de la garantía podrá reemplazar los que fueran defectuosos. La sustitución de partes de la cosa podrá ser viable siempre que no se alteren las cualidades generales de la misma y ésta vuelva a ser idónea para el uso al cual está destinada.

Los productores, importadores, distribuidores y vendedores de las cosas son solidariamente responsables del otorgamiento de la garantía legal (artículo 13 incorp. por Ley 24.999).

VICIOS REDHIBITORIOS.-

Artículo 18: La aplicación de las disposiciones precedentes, no obsta a la subsistencia de la garantía legal por vicios redhibitorios. En caso de vicio redhibitorio:

a) a instancia del consumidor se aplicará de pleno derecho el artículo 2176 del Código Civil;

b) el art. 2170 del Código Civil no podrá ser opuesto al consumidor.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

DAÑO DIRECTO.- A partir de la ley 26.361 los consumidores podrán reclamar una indemnización por vía administrativa cuando se determine la existencia de daño directo. El "daño directo" es todo menoscabo al derecho del consumidor, susceptible de apreciación pecuniaria, ocasionado de manera inmediata *sobre sus bienes o sobre su persona*, como consecuencia de la acción u omisión del proveedor de bienes o prestador de servicios.

La autoridad de aplicación podrá determinar la existencia de daño directo y obligar al proveedor o prestador de servicios a resarcir al consumidor, hasta un valor máximo de 5 Canastas Básicas que publica el INDEC.

Las sumas que el proveedor pague al consumidor en concepto de daño directo en sede administrativa serán descontadas de otras indemnizaciones que por el mismo concepto pudieren corresponderle por acciones iniciadas en sede judicial.

AUTORIDAD DE APLICACIÓN.- La *Secretaría de Comercio Interior* (que depende del Ministerio de Economía y Producción) será Autoridad nacional de aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Provincias actuarán como Autoridades locales de aplicación en sus respectivas jurisdicciones.

Atribuciones: la Secretaría de Comercio Interior tendrá las siguientes atribuciones:

a) Proponer el dictado de la reglamentación de la Ley de Defensa del Consumidor y elaborar políticas tendientes a la defensa del consumidor.
b) Mantener un registro nacional de asociaciones de consumidores y usuarios.
c) Recibir y dar curso a las inquietudes y denuncias de los consumidores.
d) Disponer la realización de inspecciones y pericias.
e) Solicitar informes y opiniones a entidades públicas y privadas.
f) Disponer de oficio o a requerimiento de parte la celebración de audiencias con los denunciantes damnificados, los presuntos infractores, testigos y peritos.

La Autoridad de aplicación nacional podrá delegar en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en las Provincias las facultades mencionadas en los incisos c), d) y f).

Procedimientos: la ley fija en su art. 45 el procedimiento que deberá seguir la Autoridad de aplicación en caso de presuntas infracciones a las disposiciones de la ley de Defensa al Consumidor. Se trata de actuaciones administrativas que deberá iniciar de oficio o por denuncia de quien invocare un interés particular o actuare en defensa del interés general de los consumidores.

SANCIONES.- Quienes hayan cometido una infracción serán pasibles de las siguientes sanciones, las que se podrán aplicar independiente o conjuntamente:

a) Apercibimiento.
b) Multa de cien pesos ($100) a cinco millones de pesos ($ 5.000.000).
c) Decomiso de las mercaderías y productos objeto de la infracción.
d) Clausura del establecimiento o suspensión del servicio por un plazo de hasta 30 días.
e) Suspensión de hasta 5 años en los registros de proveedores que posibilitan contratar con el Estado.
f) La pérdida de concesiones, privilegios, regímenes impositivos o crediticios especiales de que gozare.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

En todos los casos, el infractor deberá publicar la resolución condenatoria, el tipo de infracción cometida y la sanción aplicada, en un diario de gran circulación en el lugar donde aquella se cometió.

PRESCRIPCIÓN.- Las acciones judiciales, las administrativas y las sanciones emergentes de la ley 24.240 prescriben en el término de *3 años*. La prescripción se interrumpirá por la comisión de nuevas infracciones o por el inicio de las actuaciones administrativas o judiciales. La ley 26.361 estableció que cuando por otras leyes generales o especiales se fijen otros plazos de prescripción *se estará al más favorable al consumidor o usuario*.

ACCIONES JUDICIALES.- El consumidor podrá iniciar acciones judiciales cuando sus intereses resulten afectados o amenazados. La acción corresponderá al consumidor o usuario, a las asociaciones de consumidores autorizadas, a la Autoridad de aplicación nacional o local, al Defensor del Pueblo y al Ministerio Público Fiscal.

DAÑO PUNITIVO: cuando un proveedor no cumple sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, el juez puede aplicar una multa civil a favor del consumidor, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Es decir, se trata de una *multa que se aplica ante el incumplimiento del proveedor*, al margen de que ocasione o no un daño material, moral o de cualquier otro tipo en el consumidor. La multa civil no puede exceder los cinco millones de pesos ($ 5.000.000).

JUSTICIA GRATUITA: a partir de la ley 26.361 las actuaciones judiciales que se inicien ya sea en defensa de un derecho o interés individual, como en defensa de intereses colectivos de consumidores gozarán del beneficio de *justicia gratuita*.

ACCIONES DE INCIDENCIA COLECTIVA.- La ley establece en su art. 54 que las asociaciones de consumidores y usuarios pueden acudir en defensa de los intereses patrimoniales de una generalidad de usuarios afectados, sin importar el monto de la afectación individual (ej: si una compañía telefónica cobra $ 1 en exceso a miles de usuarios, seguramente ninguno se aventure a iniciar acciones de manera individual, pero el reclamo se torna más factible si puede ser entablado por una asociación de consumidores en defensa de los intereses económicos de ese grupo de usuarios).

Para arribar a un *acuerdo conciliatorio* o transacción, deberá correrse vista previa al Ministerio Público Fiscal, para que se expida respecto de la adecuada consideración de los intereses de los consumidores o usuarios afectados. El acuerdo deberá dejar a salvo la posibilidad de que los consumidores o usuarios individuales que así lo deseen puedan apartarse de la solución general adoptada para el caso.

ASOCIACIONES DE CONSUMIDORES.- Las asociaciones de consumidores y usuarios constituidas como personas jurídicas reconocidas por la autoridad de aplicación, están *legitimadas para accionar* cuando resulten afectados o amenazados intereses de los consumidores o usuarios. Como vimos, las acciones judiciales iniciadas por las asociaciones de consumidores cuentan con el beneficio de justicia gratuita.

Promoción de reclamos: las asociaciones de consumidores podrán sustanciar los reclamos de los consumidores ante los proveedores que correspondan.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Para promover el reclamo, el consumidor deberá suscribir la petición ante la asociación de consumidores, adjuntando toda la documentación que tenga en su poder. Formalizado el reclamo, la asociación invitará a las partes a las reuniones que considere oportunas, con el objetivo de llegar a un acuerdo para solucionar el conflicto. En esta instancia, la función de la asociación es estrictamente conciliatoria y extrajudicial, limitándose a facilitar el acercamiento entre las partes.

TRIBUNALES ARBITRALES.- La ley establece que la Autoridad de aplicación deberá impulsar la organización de Tribunales Arbitrales de Consumo en todo el país, para resolver las controversias que se susciten entre consumidores y proveedores.

DIVERSAS VÍAS PARA LOS RECLAMOS.-

En la práctica, cuando se reclama ante una empresa sin obtener una solución al problema, el consumidor puede:

-RECLAMAR ANTE EL ORGANISMO DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR.- Si el consumidor presenta una denuncia contra la empresa se abre una instancia de conciliación que le permitirá lograr un acuerdo definitivo sobre el asunto. Si la conciliación fracasa se continuará con un proceso para aplicar -si correspondieren- sanciones a la empresa y de esta manera el consumidor podrá recurrir a la justicia para obtener un resarcimiento efectivo.

-RECLAMO ANTE ALGUNA ASOCIACIÓN DE CONSUMIDORES.- Las Asociaciones de Consumidores (Ej: ADELCO, CODELCO, PROCONSUMER, etc) son asociaciones -civiles- que se ocupan de velar que no se violen los derechos de los consumidores. Brindan información y orientación a los consumidores. El Estado les reconoce capacidad para actuar ante la justicia o la autoridad administrativa en nombre de los consumidores. Cuando reciben un reclamo, se comunican con la empresa a fin de resolver la cuestión. Si no se resuelve, derivan el asunto a un organismo de Defensa del Consumidor.

- RECURRIR AL SISTEMA NACIONAL DE ARBITRAJE DE CONSUMO.- El arbitraje es un medio de resolución de conflictos muy rápido, eficaz y gratuito.

Las partes se deben someter voluntariamente al arbitraje y lo decidido es inapelable. No tramita ante un juez sino ante un tribunal arbitral. Ver Gráfico sobre Sistema Nacional de Arbitraje en pag. 308.

-RECLAMAR ANTE EL PODER JUDICIAL - En este supuesto la cuestión será resuelta por un juez. Es necesario que las partes tengan asistencia letrada.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Sumarios de Jurisprudencia

- "Consumidor es toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza productos o servicios como destinatario final en una relación de consumo o en función de ella, equiparándose a esto, las demás personas expuestas a las relaciones de consumo. Por otra parte, si bien quedan fuera de este concepto aquellos que sin constituirse en destinatario final, adquieren, almacenan, utilizan o consumen productos o servicios con el fin de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros, tal circunstancia no excluye de la regulación a quienes con ellos contratan cuando el destino de la producción es el consumidor".- Algas S.A. c/Secretaría de Comercio e Inversiones. Cam. Nac. Cont. Adm. Federal. SALA II.)

- ''El contrato que regula una prestación de servicios asistenciales médicos, trata de una relación de consumo entre un prestador y un consumidor final o usuario que adquiere esa prestación a título oneroso para beneficio propio. Se encuentra comprendido en el ámbito de aplicación de la ley 24.240 cuyo objeto es la defensa de los consumidores o usuarios (conf. Artículos 1 y 2). Dicho convenio es un contrato standard, predispuesto por condiciones generales a las que una de las partes tan solo adhiere sin negociar. El prestador agrega al servicio un valor que es una competencia especifica de su área de conocimiento, razón por la cual - en doctrina - se lo considera como ''experto'' en relación a su contraparte, ''profano'' en la materia. - (Médicus S.A. c/Secretaría de Comercio e Inversiones . Cam. Nac. Cont. Adm. Federal)

- El derecho del consumidor de ser **debidamente informado** por el empresario se extiende no solo a las características, cualidades, modos de utilización del producto sino también a los riesgos que puedan provocar para su salud, todo ello en la faz previa a la contratación y además dicha información debe ser objetiva, es decir, sin el añadido propio de la propaganda (que a través de inexactitudes u ocultamientos pueda inducir a error, engaño o confusión respecto de las características o propiedades de los bienes o servicios que comercialicen) y cuando se trata de bienes (productos en el caso) para lograr eficacia, la información deberá estar junto con ellos, mediante rótulos y etiquetas. (Wassintong S.A.C.I.F.I. c/Secretaría de Comercio e Inversiones Cam. Nac. Cont. Adm. Federal, Sala V.)

- La ley 24240 establece la **vigencia mínima de la garantía legal** -sin perjuicio de establecer un plazo mayor-, de las cosas muebles no consumibles por los efectos o vicios de cualquier índole que pudieran contener. Si bien el art. 10 inc. b) del decreto 1789/94 establece, para el supuesto de cosas o bienes "con garantía", deberá hacerse referencia expresa a la misma, sus alcances y características en el "certificado" que se entregue al consumidor; no surge de la normativa citada la obligación de la constancia de garantía en la factura de venta; por lo que cabe concluir que, la supuesta omisión imputada a la empresa sancionada no constituye infracción formal alguna. (Musimundo S.A. v. Secretaría de Comercio e Inversiones, C. Nac. Cont. Adm. Fed., sala 3ª)

- Los emisores de tarjetas de crédito están comprendidos en la categoría de "Proveedores de servicios", toda vez que, de acuerdo a lo prescripto en el art. 2 ley 24240, quedan obligados al cumplimiento de esta ley todas las personas físicas y jurídicas, de naturaleza pública o

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

privada que, en forma profesional, aun ocasionalmente ...presten servicios a consumidores o usuarios. (Banco Francés / Estado Nacional. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, sala 4ª).

- Cuando la ley 24240 sienta el principio de que, ante la duda se estará a la **interpretación más favorable al consumidor**, no esta avalando una interpretación parcial o tendenciosa. En otras palabras, el juez no debe prescindir del esfuerzo interpretativo habitual; si efectuado este, conforme a las reglas de la teoría general, la oscuridad persiste; sólo entonces habrá de encontrar aplicación la mentada regla. (Derderian / Video Cable s.a s/ordinario, C. Nac. Com., sala A).

- La ley 24240 es una norma especial, estatutaria, que se integra con normas generales y especiales a las que hay que recurrir para la solución de los problemas que se presenten. Contiene normas protectoras que abarcan desde la publicidad, la etapa precontractual hasta la oferta, su celebración y efectos post contractuales (arts. 7, 8, 19, 36 y 37). Propicia una interpretación orientada a implantar la garantía de equidad en las obligaciones contractuales. Y en la medida que los contratos de consumo, son una categoría mayor, sus normas se aplican con independencia de la existencia o no de cláusulas generales, aun cuando en su gran mayoría importan adhesiones a cláusulas generales y predispuestas. La doctrina moderna señala que en las contrataciones en masa entre desiguales, el derecho dispositivo deja progresivamente de serlo para transformarse en semi- coactivo.

- Al **cliente bancario** en tanto sea consumidor final de servicios de esa naturaleza debe garantizársele una información eficiente sobre los elementos esenciales de la relación contractual y sus variaciones, con el doble fin de promover y salvaguardar el desarrollo regular de la competencia y proteger a las partes contratantes débiles, tutela que corresponde acentuar cuando se trata de personas físicas que actúan con fines extraños a su actividad empresarial o profesional. El estipulante es quien redacta el contrato, por lo cual tiene el deber de hacerlo de manera clara, precisa, comprensible, por consiguiente quien pudo y debió hablar claro, carga con las consecuencias de su obrar, de su oscuridad o ambigüedad, sea por torpeza, ligereza o deliberado propósito, es decir que "en caso de duda, se estará siempre a la interpretación más favorable para el consumidor" (art. 3 ley 24240 párr. Final). (Cosentino, osvaldo alberto y otro v. Hsbc Banco Roberts s.a. S/rectificación. C. Nac. Com., sala A).

- Este tribunal ha tenido particularmente en cuenta, para la decisión de los recursos traídos a su conocimiento, la regla del **in dubio pro consumidor** que consagra la ley de defensa del consumidor en su art. 3. Es que, "la legislación específica de los servicios públicos debe armonizarse con la ley de protección al consumidor 24240; la denominada aplicación supletoria, del art. 25 parte final, no puede significar la violación al régimen tuitivo ni el olvido de la aplicación de los principios generales del derecho" (conclusiones de la comisión. 5 del ii congreso argentino de derecho del consumidor y 1° encuentro nacional de defensa del consumidor y usuario, citadas por vázquez ferreyra, r. Y romera, o., en "aplicación supletoria de la ley de defensa del consumidor a los servicios públicos domiciliarios privatizados", ll 1996-b- 973). Tal criterio interpretativo armonizador, surge, de la misma ley en examen que dispone en su art. 3 que "las disposiciones de esta ley se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones jurídicas antes definidas...", concluyendo la norma que "en caso de duda, se estará siempre a la interpretación más favorable para el consumidor" (Iglesias, josé/Aguas argentinas S.A s/incidente de apelación. C. Nac. Civil. y Com. Federal., Sala 1ª).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Responsabilidad del fabricante. Improcedencia. Lata de gaseosa con contenido no apto para consumo.- "Lo determinante para la procedencia del reclamo indemnizatorio del daño moral está en la producción de un daño cierto y actual, por lo que el solo hecho de que el padre diera al hijo de tres años una Coca Cola contaminada con hidrocarburo no basta para tener por comprobado el daño, aún cuando esa mera entrega hubiera constituido un riesgo de generar un daño en la salud del niño, como éste no ingirió la bebida, sino que al sentir el mal gusto la escupió, sin que se le produjera secuela física alguna, corresponde concluir en que el daño no se concretó. El mismo apelante habla de daño potencial, esto es, nunca se transformó en daño actual. Esa situación no basta para generar responsabilidad que justifique un resarcimiento económico, como pretende la actora apelante. El Sr. juez sostuvo que ha quedado claro en el expediente que ninguno de los involucrados ingirió la sustancia inapropiada que se encontraba en la lata, poniendo de relieve que quien estuvo a punto de hacerlo, el niño, la escupió y experimentó algunas arcadas. Esta apreciación de las pruebas efectuada por el sentenciante no se encuentra concreta y razonadamente cuestionada por la reclamante en su memorial." "De ahí que coincido con la conclusión a la que llegó el sentenciante en cuanto afirma: «Sostener que el haber probado una bebida a la que se había agregado un hidrocarburo, sin ingerirla y sin ninguna consecuencia para su salud, acarreó a una persona angustia o un padecimiento espiritual de entidad como para reclamar por ello daño moral es desvirtuar el sentido y alcance de este tipo de daño». Las quejas de la actora sobre el punto no rebaten los fundamentos centrales de la decisión, cuales son: la naturaleza esencialmente resarcitoria del daño moral: la necesidad de una perjuicio cierto, no hipotético o eventual, y actual, no potencial; y que en el caso el daño moral no surge in re ipsa, por lo que resulta exigible la demostración de hechos que sean reveladores de la existencia del perjuicio, como padecimientos físicos o psíquicos de la víctima, sin que baste el hecho de sufrir meras molestias". Dube, Mario Daniel c/ Coca Cola de Argentina S.A. s/daños y perjuicios» - C. Nac. Civil. SALA F - 20/05/2008).

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CODIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

DEFENSA DEL CONSUMIDOR / LEYES 24.240 Y 26.361

Objeto

Ley 24.240.-La LDC tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario y tiende a subsanar la desigualdad existente en la relación comercial entre el consumidor o usuario (parte débil) y el proveedor del producto o servicio (parte fuerte o dominante).

Partes de la Relación de Consumo

a) Consumidor o usuario: es*"toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. ... Se considera asimismo consumidor o usuario:*

- a quien, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, y

- a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo."

- Quedan incluidos dentro de este concepto las personas jurídicas que adquieren bienes y servicios que no van a reinsertar en el mercado comercial

El art. 1 expresamente dispone que quedan comprendidos los que adquieran derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines.

b) Proveedor: "las personas físicas o jurídicas de naturaleza pública o privada, que desarrollen de manera profesional, aún ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley.

Los servicios profesionales universitarios (ej.: abogados, médicos, arquitectos, etc.), no están comprendidos dentro de los servicios de los que se ocupa la LDC, pero sí lo está la publicidad que éstos realicen para ofrecer sus servicios profesionales.

Relacion de consumo. Actos protegidos. Legislación aplicable

Los actos protegidos son los que impliquen una "relación de consumo"

Relación de consumo: es el vínculo jurídico entre el proveedor y el consumidor o usuario.Quedan así comprendidos, por ejemplo, la adquisición o locación de cosas muebles; la prestación de servicios; la adquisición de inmuebles; incluso la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines.

Las disposiciones de la LDC se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, en particular la Ley de Defensa de la Competencia y la Ley de Lealtad Comercial o las que en el futuro las reemplacen. En caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece esta ley prevalecerá la más favorable al consumidor.

Las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido en esta ley y sus reglamentaciones sin perjuicio de que el proveedor, por la actividad que desarrolle, esté alcanzado asimismo por otra normativa específica. *(conf. Ley N° 26.361).*

También están protegidos los contratos sobre cosas usadas, deficientes o reconstituidas ya que la LDC ya que los contempla expresamente estableciendo que "cuando se ofrezcan en forma pública a consumidores potenciales indeterminados cosas que presenten alguna deficiencia, que sean usadas o reconstituidas debe indicarse las circunstancia en forma precisa y notoria" (art. 9).

Publicidad

La LDC estable que "la publicidad integra el contrato". Los anuncios publicitarios obligan al vendedor a cumplir con lo que expresan y forman parte del contrato celebrado con el consumidor (arts. 8 de la LDC y art. 5 de la L de Lealtad Comercial).

Oferta al público

La oferta dirigida a consumidores potenciales indeterminados, **obliga a quien la emite durante el tiempo en que se realice**, debiendo contener la fecha precisa de comienzo y de finalización, así como también sus modalidades, condiciones o limitaciones (ej: las revistas que publican los supermercados deben tener la fecha de comienzo y de finalización de las ofertas).

El incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor, faculta al consumidor, a su libre elección a:

a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible;

b) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente;

c) Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato. Todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan (conf. art. 10 bis, *incorporado por Ley N° 24.787*).

DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Revocación

En los casos de ventas domiciliarias, por correspondencia, por teléfono, por TV, etc., el consumidor goza de un plazo de 10 días corridos para revocar su aceptación, sin necesidad de invocar causa y sin ninguna responsabilidad.
La contratación de un servicio podrá ser rescindida mediante el mismo medio utilizado en la contratación.

Venta domiciliaria

Venta domiciliaria: es la oferta o propuesta de venta de un bien o prestación de un servicio efectuada al consumidor fuera del establecimiento del proveedor. También se entenderá como venta domiciliaria

- la contratación que resulte de una convocatoria al consumidor o usuario al establecimiento del proveedor o a otro sitio, cuando el objetivo de dicha convocatoria sea total o parcialmente distinto al de la contratación, o se trate de un premio u obsequio.

- los sistemas en que la oferta del consumidor se efectúe en el domicilio particular del oferente o en el del consumidor, en su lugar de trabajo o en el domicilio de un tercero (conf. Reglamentación del D. 1789/94).

Venta por correspondencia

Venta por correspondencia y otras similares.- Son aquellas en que la propuesta se efectúa por medio postal, telecomunicaciones, electrónico o similar y la respuesta a la misma se realiza por iguales medios. No se permite la publicación del número postal como domicilio (conf. art. 33).

Prestación de servicios. Reparaciones

Quienes presten servicios de cualquier naturaleza están obligados a respetar los términos, plazos, condiciones, modalidades, reservas y demás circunstancias conforme a las cuales hayan sido ofrecidos, publicitados o convenidos. Si el contrato tiene por objeto la reparación, mantenimiento, acondicionamiento, limpieza o cualquier otro similar, se entiende implícita la obligación a cargo del prestador del servicio de emplear materiales o productos nuevos o adecuados a la cosa de que se trate, salvo pacto escrito en contrario (conf. arts. 19 y 20). El prestador del servicio debe extender un presupuesto

Usuarios de servicios públicos domiciliarios

La empresa prestadora del servicio públicodomiciliario (ej: agua, gas, luz):

-Debe llevar un registro de reclamos.

-Debe entregar la factura al usuario por lo menos con 10 días de anticipación a la fecha de su vencimiento. Si no hay deudas pendientes se expresará: "no existen deudas pendientes". La falta de esta manifestación hace presumir que el usuario se encuentra al día con sus pagos y que no mantiene deudas con la empresa.

Si hay error en la facturación: debe reintegrarle al consumidor la diferencia correspondiente, más los mismos intereses que cobra por mora, e indemnizarlo con el 25% de la suma reclamada indebidamente.

-Interrupción o alteración del servicio: se presume que es por causa imputable a la empresa. La empresa dispone de 30 días para demostrar que la interrupción no le es imputable. En caso contrario, deberá reintegrar el importe total del servicio no prestado dentro del plazo establecido precedentemente. El usuario puede interponer el reclamo desde la interrupción o alteración del servicio y hasta los 15 días posteriores al vencimiento de la factura.

-Legislación: los servicios públicos domiciliario se rigen por su legislación específica y también por la Ley de Defensa del Consumidor Antes de la reforma, la ley de Defensa del Consumidor se aplicaba a los servicios públicos domiciliarios en forma supletoria). En caso de duda sobre la normativa aplicable, resultará la más favorable para el consumidor

DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Contratos de Adhesión

Son contratos pre impresos en serie o en formularios por los proveedores con un contenido general aplicable a cualquier consumidor o usuario. Suelen tener lugares en blanco sólo para poner los datos de la contraparte y alguna pequeña observación. Generalmente son abusivos y dan lugar a pleitos sobre su interpretación, ya que la contraparte no tiene posibilidad de discutir las cláusulas o condiciones: los debe firmar como están o no los firma, suelen contener cláusulas que limitan la responsabilidad de la empresa o cláusulas que perjudican al usuario redactadas maliciosamente en forma ambigua o con una letra minúscula casi imposible de leer. Los contratos de adhesión son frecuentemente empleados por las empresas de seguros , telefonía celular, televisión por cable u otro sistema, proveedor de internet, medicina prepaga, transporte, etc.

La LDC establece que se tendrán por no convenidas y que procede la declaración judicial de nulidad de las clausulas:

a)que desnaturalicen las obligaciones a cargo de la Empresa o las que limiten su responsabilidad por daños; (Ej: las que dispensan del dolo o culpa grave a la empresa).

b)que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte; (ej: las que permitan que el Proveedor modifique unilateralmente el contrato).

c)que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

Daño directo

Los consumidores podrán reclamar una indemnización por vía administrativa cuando se determine la existencia de "daño directo" (menoscabo al derecho del consumidor, susceptible de apreciación pecuniaria, ocasionado de manera inmediata ***sobre sus bienes o sobre su persona***, como consecuencia de la acción u omisión del proveedor de bienes o prestador de servicios).

Prescripción

- Las acciones judiciales, las administrativas y las sanciones emergentes de la ley 24.240 prescriben a los *3 años* (salvo que otras leyes fijen plazo *más favorable al consumidor*).

Acciones Judiciales. Daño punitivo

Se trata de una ***multa que aplica el juez ante el incumplimiento del proveedor***, al margen de que ocasione o no un daño material, moral o de cualquier otro tipo en el consumidor. La multa civil no puede exceder los cinco millones de pesos ($ 5.000.000).

Justicia gratuita

Con la ley 26.361 las actuaciones judiciales que se inicien ya sea en defensa de un derecho o interés individual, como en defensa de intereses colectivos de consumidores gozarán del beneficio de ***justicia gratuita***.

Acciones de incidencia colectiva

La LDC permite que las asociaciones de consumidores y usuarios puedan acudir en defensa de los intereses patrimoniales de una generalidad de usuarios afectados, sin importar el monto de la afectación individual.

Asociaciones de consumidores

Las asociaciones de consumidores y usuarios constituidas como personas jurídicas reconocidas por la autoridad de aplicación, están ***legitimadas para accionar*** cuando resulten afectados o amenazados intereses de los consumidores o usuarios. Las acciones judiciales iniciadas por las asociaciones de consumidores cuentan con el beneficio de justicia gratuita.

Tribunales Arbitrales

La ley establece que la Autoridad de aplicación deberá impulsar la organización de Tribunales Arbitrales de Consumo en todo el país, para resolver las controversias que se susciten entre consumidores y proveedores.

Vías para reclamar

-Reclamar ante el organismo de Defensa del Consumidor.-

-Reclamo ante alguna Asociación de Consumidores.- (Ej: ADELCO, CODELCO, PRO-CONSUMER, etc)

- Recurrir al Sistema Nacional de Arbitraje de Consumo.-

-Reclamar ante el Poder Judicial -

SISTEMA NACIONAL DE ARBITRAJE DE CONSUMO

FUNCIONAMIENTO

El sistema se funda en que las partes se sometan voluntariamente al arbitraje y quelo decidido sea inapelable. No tramita ante un juez sino ante un tribunal arbitral (formado por 3 árbitros: uno representará a las asociaciones de consumidores, otro representará al sector empresario y el tercero se denomina árbitro institucional, en representación del Estado, o sólo por un arbitro si el monto no supera los 500$). No se necesita patrocinio de un abogado.

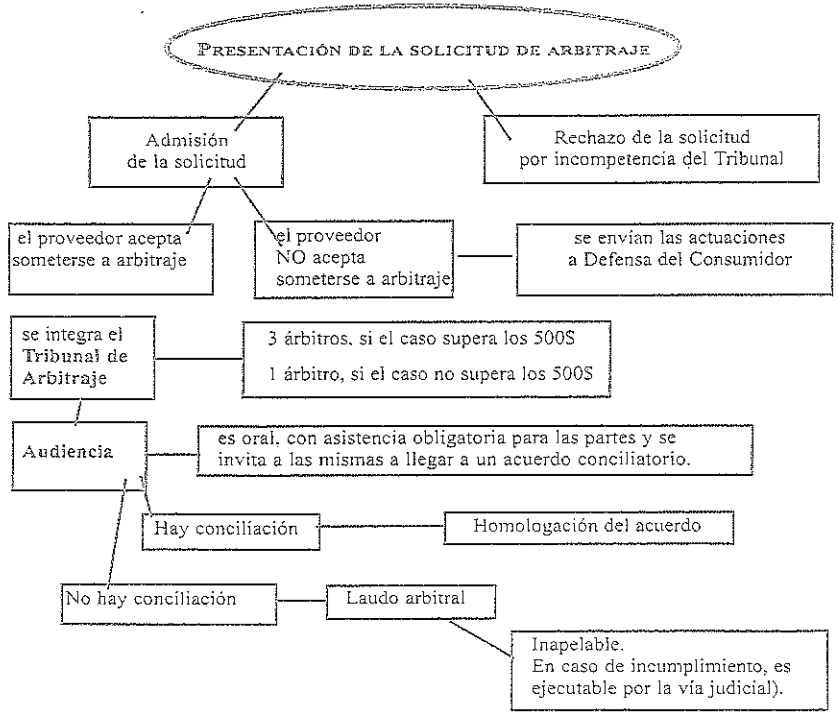
El consumidor presenta una solicitud de arbitraje, y se notifica de la existencia del reclamo al demandado para que en un plazo de 5 días acepte o rechace someterse al arbitraje.

Si el proveedor no acepta someterse a arbitraje se remiten las actuaciones a Defensa del Consumidor, para ser tratadas como una denuncia administrativa.

Si el arbitraje es aceptado por el proveedor, se procede a integrar el Tribunal Arbitral de Consumo y se fija la fecha de la Audiencia, que será oral y de asistencia obligatoria para las partes y en la cual ellas expondrán su caso y gozaran de todas las garantías para ser escuchadas, ofrecer pruebas y defender sus derechos, y además, se las invitará a llegar a un acuerdo conciliatorio.

El Tribunal esolverá y notificará a las partes el laudo arbitral. La decisión del Tribunal tiene carácter vinculante y fuerza ejecutoria. En caso de incumplimiento, es ejecutable por la vía judicial.

Actualmente existe un Registro en el cual se anotan las empresas que adhieren a este sistema y que se comprometen a presentarse ante cualquier reclamo de un consumidor. Cuando el problema es con una empresa que no se encuentra en este Registro, igualmente se podrá presentar el reclamo y el tribunal se contactará con la empresa. Si ésta no acepta someterse al arbitraje de consumo, su trámite se derivará para que sea tratado como una denuncia.



LINEAMIENTOS SOBRE EL PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

-parte pertinente-

CONTRATOS EN GENERAL

La regulación del tipo general del contrato

Regula tanto los contratos civiles como los comerciales.

Se regulan los contratos de consumo atendiendo a que no son un tipo especial más (ejemplo: la compraventa), sino una fragmentación del tipo general de contratos, que influye sobre los tipos especiales (ejemplo: compraventa de consumo), y de allí la necesidad de incorporar su regulación en la parte general.

Es necesario, entonces, regular tanto los contratos civiles, como los comerciales y de consumo, distinguiendo el tipo general del contrato de consumo.

Concepto y principios generales

Definición del contrato: es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.

Se incorporan algunos principios jurídicos aplicables en la materia:

- La libertad de las partes para celebrar y configurar el contenido del contrato dentro de los límites impuestos por la ley y el orden público.
- La fuerza obligatoria mediante la cual el contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Sólo puede ser modificado o extinguido conforme lo que en él se disponga, por acuerdo de partes o en los supuestos que, sobre adecuación del contrato, están previstos por la ley.
- La buena fe en la celebración, interpretación y ejecución. Los contratos obligan, no sólo a lo que esté formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor. En cuanto a la extensión temporal, se incluye la ejecución.

Se establece que los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio, cuando se afecta de modo manifiesto el orden público. La regla es que los jueces no pueden modificar un contrato, porque deben respetar la autonomía privada. La excepción ocurre cuando una ley autoriza a las partes a solicitar la modificación o bien cuando se afecta de modo manifiesto el orden público.

Formación del consentimiento

La regla general es que los contratos se perfeccionan con la aceptación de una oferta o por una conducta de las partes que sea suficiente para demostrar la existencia de un acuerdo. La redacción se ajusta a los principios de Unidroit, que receptan la oferta/aceptación, como aquellos casos en que hay un proceso continuo que comienza con tratativas y se va concretando gradualmente.

La oferta es una manifestación unilateral de voluntad, lo que es más que la mera declaración, comprendiendo aquellos casos en que es expresa o tácita, recepticia o no, dirigida a persona determinada o indeterminada.

Para que el contrato se concluya, la aceptación debe expresar la plena conformidad con la oferta. Cualquier modificación a la oferta que su destinatario hace al manifestar su aceptación, no vale como tal, sino que importa la propuesta de un nuevo contrato, pero las modificaciones pueden ser admitidas por el oferente si lo comunica de inmediato al aceptante.

El contrato se considera concluido con base en la teoría de la recepción. Se dispone, también, que se considera que la manifestación de voluntad de una parte es recibida por la otra cuando ésta la conoce, o hubo de haberla conocido, trátese de comunicación verbal, de recepción en su domicilio de un instrumento pertinente, o de otro modo útil.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Contratos celebrados por adhesión a cláusulas generales

Contrato por adhesión es aquél mediante el cual uno de los contratantes adhiere a cláusulas generales predispuestas unilateralmente por la otra parte, sin que el adherente haya participado o influido en su redacción.

Se fijan algunas reglas para la redacción de cláusulas predispuestas.

Se establecen requisitos para las cláusulas generales predispuestas: deben ser comprensibles y autosuficientes; su redacción debe ser clara, completa y fácilmente inteligible; se tienen por no convenidas aquéllas que efectúen un reenvío a textos o documentos que no se faciliten a la contraparte del predisponente, previa o simultáneamente a la conclusión del contrato. Estos requisitos se extienden a la contratación telefónica o electrónica, o similares.

Su interpretación es en sentido contrario a la parte predisponente.

La definición de cláusula abusiva es más extensa, ya que comprende los concluidos por adhesión y los que, aunque no están celebrados por adhesión, contienen cláusulas predispuestas. Son abusivas las cláusulas que desnaturalizan las obligaciones del predisponente; importan renuncia o restricción a los derechos del adherente o amplían derechos del predisponente que resulten de normas supletorias; o las que, por su contenido, redacción o presentación, no sean razonablemente previsibles. Las cláusulas abusivas se tienen por no convenidas. Cuando el juez declara la nulidad parcial del contrato, simultáneamente lo debe integrar, si no puede subsistir sin comprometer su finalidad. La aprobación administrativa de las cláusulas generales no obsta a su control judicial.

Objeto

En cuanto al objeto, se dispone que debe ser lícito, posible, determinado o determinable, susceptible de valoración económica y debe corresponder a un interés de las partes, aun cuando éste no sea patrimonial. En materia de prohibición se incluyen los supuestos habituales, pero se agrega la dignidad de la persona humana.

Se propone una regulación del objeto de los contratos de larga duración. El modelo contractual "clásico" está basado en reglas que nacen de una etapa, que es el consentimiento, en la cual las partes negocian y fijan las reglas de modo definitivo. El estudio de estos fenómenos fue concebido como una fotografía estática: el contrato tiene un comienzo, a través del consentimiento, y un fin, por efecto de alguna causa de extinción. Hoy en día se comienzan con contactos sociales, tratativas, ofertas, consentimiento, ejecución extensa, deberes poscontractuales, todo en una secuencia en la que resulta difícil separar etapas; su estudio se parece más a una película capaz de captar el dinamismo.

Efectos

Se adopta el principio efecto relativo de los contratos.

Se regula la incorporación de terceros al contrato.

Se establece la suspensión del cumplimiento con dos normas importantes. En la primera se establece que "en los contratos bilaterales, cuando las partes deben cumplir simultáneamente, una de ellas puede suspender el cumplimiento de la prestación, hasta que la otra cumpla u ofreciera fehacientemente cumplir, siempre que hubiera una afectación significativa de la relación de equivalencia y la obligación no fuere a plazo. Podrá también demandar judicialmente la ejecución judicial simultánea de las obligaciones de ambas partes. Si la prestación es a favor de varios interesados, puede rehusarse la parte debida a cada uno hasta la ejecución completa de la contraprestación". En la segunda, hay un mecanismo de tutela preventiva que establece: "Una parte puede suspender su propio cumplimiento si sus derechos corrieren una grave amenaza de daño porque la otra parte ha sufrido un menoscabo significativo en su aptitud para cumplir, o en su solvencia. La suspensión queda sin efecto cuando ésta cumple o da seguridades suficientes de que el cumplimiento será realizado".

Interpretación

En materia de interpretación se consagra el principio de la buena fe.

Se consagra la interpretación estricta para los casos en que así lo dispone una estipulación o disposición legal. Para los demás casos se debe tomar en consideración las circunstancias en que el contrato se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares; la conducta de las

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

partes, incluso la posterior a la celebración del contrato; la naturaleza y finalidad del contrato; el sentido que comúnmente se dé a tales cláusulas y expresiones en la actividad a la que corresponda su objeto.

También se precisa el significado que debe dársele a las palabras del contrato, la interpretación conforme al conjunto del acto, el principio de conservación, el principio de apariencia, y el de coherencia.

Subcontrato

Se regula el subcontrato como un nuevo contrato, mediante el cual el subcontratante crea a favor del subcontratista una nueva posición contractual derivada de la que aquél tiene en el contrato principal.

Contratos conexos

Se ha incorporado una regulación amplia de los contratos conexos.

Definición normativa:

a.- Hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí: el primer elemento es que existan dos o más contratos, es decir, no se trata de un fenómeno que ocurre dentro de cada contrato, sino que es exterior e involucra a varios.

b.- Una finalidad económica común: la idea de negocio económico hace que se utilicen varios contratos para concretarlo o para hacerlo más eficaz.

c.- Previamente establecida: no se trata de cualquier finalidad económica común, sino de un diseño previo. Es muy habitual que los vínculos queden conectados de múltiples maneras, pero lo que se toma en cuenta es una finalidad previa.

d.- De modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido.

CONTRATOS DE CONSUMO

Método

Constituyen una fragmentación del tipo general de contratos, que influye sobre los tipos especiales, y de allí la necesidad de incorporar su regulación en la parte general.

Definición de relación y contrato de consumo

Se adoptan las siguientes definiciones normativas:

Relación de consumo: es el vínculo jurídico entre un proveedor y un consumidor.

Consumidor: persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda equiparado al consumidor quien, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social.

Contrato de consumo: es el celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona física o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social.

Formación del consentimiento

En este tema hay profundas diferencias con la parte general de contratos.

En primer lugar se consagra una obligación general de información, que hace a la transparencia informativa en los contratos de consumo. Preceptúa la norma que los proveedores deben poner en conocimiento del consumidor, en la medida de sus conocimientos, las características esenciales del bien o del servicio y toda otra circunstancia relevante para la celebración del contrato. Esta disposición no es igual a la existente en los contratos en general, donde la parte que obtiene información a su costo, no tiene, por regla general, que compartirla.

Se sugiere la regulación de la publicidad dirigida a los consumidores.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

CONTRATOS EN PARTICULAR

El sistema funciona de este modo:

- Si hay un contrato discrecional, hay plena autonomía privada. Se aplica el Título II, "de los contratos en general".

- Si hay un contrato celebrado por adhesión, no hay consentimiento sino adhesión. Se aplica el Título II, Capítulo 3, Sección 2ª, artículos 984 y siguientes.

- Si hay un contrato de consumo, se aplica el Título III.

Compraventa. Permuta. Suministro

Se establece que hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero. Se propone el reemplazo de la palabra "dominio" por "propiedad".

Se delimita la compraventa de la permuta, señalando que si el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato es de permuta si es mayor el valor de la cosa, y de compraventa en los demás casos.

Se disponen una serie de normas sobre las cosas vendidas. Se dispone que pueden venderse todas las cosas que puedan ser objeto de los contratos. Si la venta es de cosa cierta que ha dejado de existir al tiempo de perfeccionarse el contrato, éste no produce efecto alguno. Si ha dejado de existir parcialmente, el comprador puede demandar la parte existente con reducción del precio. Puede pactarse que el comprador asuma el riesgo de que la cosa cierta haya perecido o esté dañada al celebrarse el contrato. El vendedor no puede exigir el cumplimiento del contrato si al celebrarlo sabía que la cosa había perecido o estaba dañada.

En relación al precio se sostiene que es determinado cuando las partes lo fijan en una suma que el comprador debe pagar, cuando se deja su indicación al arbitrio de un tercero designado o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta. En cualquier otro caso, se entiende que hay precio válido si las partes hubiesen previsto el procedimiento para determinarlo. Luego se acepta que la determinación del precio puede ser deferida a un tercero designado en el contrato o después de su celebración. Si las partes no llegan a un acuerdo sobre su designación o sustitución, o si el tercero no quiere o no puede realizar la determinación, el precio lo fija el juez por el procedimiento más breve que prevea la ley local.

Entre las obligaciones del vendedor, se establece que debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia del dominio se concrete. También se establece que están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos referidos en el artículo anterior. Entre las obligaciones del comprador se establece la de pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos, recibir la cosa y los documentos vinculados con el contrato.

Se ha considerado conveniente agrupar las disposiciones sobre cláusulas y pactos, para que sea más claro establecer el distingo entre unos y otros. El pacto de retroventa es aquél por el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador contra restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos. El contrato sujeto a este pacto se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria. El pacto de reventa es aquél por el cual el comprador se reserva el derecho de devolver la cosa comprada. Ejercido el derecho, el vendedor debe restituir el precio, con el exceso o disminución convenidos. Se aplican las reglas de la compraventa bajo condición resolutoria.

Con relación al pacto de preferencia, se establece que es aquél por el cual el vendedor tiene derecho a recuperar la cosa con prelación a cualquier otro adquirente si el comprador decide enajenarla. El derecho que otorga es personal y no puede cederse ni pasa a los herederos.

El boleto de compraventa de inmuebles da un derecho del comprador que tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos si el comprador pagó el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; si el boleto tiene fecha cierta; y si la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

Con referencia a la permuta, se la define, se regulan los gastos, y remite a las normas de compraventa de modo supletorio.

El suministro es el contrato en el que el suministrante se obliga a entregar bienes, incluso servicios sin relación de dependencia, en forma periódica o continuada, y el suministrado a pagar un precio por cada entrega o grupo de ellas.

Se establece un plazo máximo de veinte años, si se trata de frutos o productos del suelo o del subsuelo, con proceso de elaboración o sin él, y de diez años en los demás casos. El plazo máximo se computa a partir de la primera entrega ordinaria.

Locación

Las reglas básicas se mantienen, pero hay que tener en cuenta que si es celebrado por consumidores, se aplican las reglas del contrato de consumo del Título III; si el locador es una persona de derecho público, se aplica el derecho administrativo.

Debe destacarse la disposición que nulifica la cláusula que impide el ingreso, o excluye del inmueble locado, cualquiera sea su destino, a una persona incapaz o con capacidad restringida sujeta a la guarda, asistencia o representación del locatario o sublocatario, aunque éste no habite el inmueble.

Hay una tutela de la locación habitacional, ya que si el destino es habitacional, no podrá requerirse del locatario el pago de alquileres anticipados por períodos mayores de un mes; depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado; el pago del valor llave o equivalentes.

En cuanto al plazo máximo se dispone que no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y de cincuenta años para los otros destinos.

El plazo mínimo en la locación de inmueble, cualquiera sea su destino, es de dos años.

Se establecen las obligaciones del locador: entregar la cosa conforme a lo acordado, conservarla, pagar las mejoras. Se dispone que la pérdida de luminosidad del inmueble urbano por construcciones en las fincas vecinas, no autoriza al locatario a solicitar la reducción del precio ni a resolver el contrato, excepto que medie dolo del locador.

En las obligaciones del locatario se establece que no puede variar el destino de la cosa, debe mantenerla, pagar el canon convenido, cargas y contribuciones por la actividad, restituirla.

Se regula la cesión de la locación como cesión de la posición contractual y la sublocación como subcontrato.

Leasing

Se lo define como aquel en que el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon, y le confiere una opción de compra por un precio. Se establece que pueden ser objeto de este contrato las cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing. También en este caso hay que tener en cuenta las normas de los contratos de consumo.

Es importante resaltar que la opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez que haya pagado tres cuartas partes del canon total estipulado, o antes si así lo convinieran las partes. También es relevante la regla que dispone que el derecho del tomador a la transmisión del dominio nace con el ejercicio de la opción de compra y el pago del precio del ejercicio de la opción conforme a lo determinado en el contrato. El dominio se adquiere cumplidos esos requisitos, excepto que la ley exija otros de acuerdo con la naturaleza del bien de que se trate, a cuyo efecto las partes deben otorgar la documentación y efectuar los demás actos necesarios.

Finalmente, cabe hacer referencia a la responsabilidad objetiva. El dador del leasing tiene la carga de contratar un seguro que cubra contra los riesgos ordinarios de responsabilidad civil que puedan causar los bienes objeto del contrato. Los riesgos y montos por los que debe

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

contratar el seguro son los que establezca la reglamentación, o, en defecto de ésta, los que sean razonables. El damnificado tiene acción directa contra el asegurador, en los términos del contrato de seguro. El dador es responsable únicamente en los casos que no haya contratado este seguro. La responsabilidad del tomador se juzga según la responsabilidad por el hecho de las cosas.

Obras y servicios

Un servicio es un hacer con un valor específico y no un dar. De modo que el servicio puede caracterizarse como una actividad, que involucra una obligación de hacer. El servicio es actividad intangible. Desde el punto de vista del receptor, la actividad es intangible, se agota con el consumo inicial y desaparece. La obra es resultado reproducible de la actividad y susceptible de entrega. En la obra se pretende la obtención de un resultado, y no sólo la actividad de trabajo. El trabajo es un medio y el objeto propio es la utilidad abstracta que se puede obtener. En los servicios, el trabajo es un fin, y el objeto del contrato es la utilidad concreta que se deriva del trabajo. En los servicios se contrata a la persona en cuanto productora de utilidad; en la obra se contrata a la utilidad y la persona sólo es relevante en los supuestos en que sea *intuitu personæ*.

En el contrato de obra se contrata la utilidad de la persona y no a la persona en cuanto es útil. Este "producto" de la actividad tiene una característica en nuestro derecho: debe ser reproducible. Lo que interesa para calificar a la obra es la posibilidad de reproducirla con independencia de su autor. El servicio, por el contrario, es intangible, desaparece al primer consumo, y es necesario que concurra el autor para hacerlo nuevamente.

Contrato de obra

Al tratar del contrato de obra el Anteproyecto pretende recoger las modalidades de fijación de precio, con lo que contempla el ajuste alzado (o de retribución global), la retribución por unidad de medida, por coste y costas, autorizando naturalmente que las partes pacten otros. Para cada uno de los casos se disponen reglas de fijación de la retribución, y para cerrar el sistema, se dispone que si nada se convino ni surge de los usos, se presume que la obra fue contratada por ajuste alzado.

La responsabilidad por ruina es tratada de manera de superar diversos problemas interpretativos. Se establece (artículo 1274) que el constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista. Esta responsabilidad se extiende concurrentemente (artículo 1274) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual; a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumplió una misión semejante a la de un contratista; según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes. Por otra parte (artículo 1277), el constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en una construcción están obligados a observar las normas administrativas y son responsables, incluso frente a terceros, de cualquier daño producido por el incumplimiento de tales disposiciones.

También se establece un plazo de caducidad de diez años desde que es aceptada la obra.

Transporte

En los transportes sucesivos o combinados a ejecutar por varios transportistas, cada uno de ellos responde por los daños producidos durante su propio recorrido. Pero si el transporte es asumido por varios transportistas en un único contrato, o no se puede determinar dónde ocurrió el daño, todos ellos responden solidariamente sin perjuicio de las acciones de reintegro.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

En una Sección especial se regula el transporte de personas, estableciendo que comprende, además del traslado, las operaciones de embarco y desembarco.

Mandato. Consignación. Corretaje

Este proyecto establece el siguiente ordenamiento:
- la representación es tratada dentro de las reglas generales del acto jurídico;
- el mandato como contrato contempla tanto la forma civil como comercial;
- cuando existen consumidores, se aplican las normas relativas a los contratos de consumo;

El mandato existe cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra. Si el mandante confiere poder para ser representado, le son aplicables las disposiciones previstas en materia de representación, en el Libro Segundo, Título VII. Si no hay representación, el mandatario actúa en nombre propio pero en interés del mandante, este último no queda obligado directamente respecto del tercero, ni éste respecto del mandante. El mandante puede subrogarse en las acciones que tiene el mandatario contra el tercero, e igualmente el tercero en las acciones que pueda ejercer el mandatario contra el mandante.

Si el mandato se confiere a varias personas sin estipular expresamente la forma o el orden de su actuación, se entiende que pueden desempeñarse conjunta o separadamente. También se contempla la sustitución.

Se fijan minuciosamente las obligaciones del mandante: suministrar al mandatario los medios necesarios para la ejecución del mandato y compensarle, en cualquier momento que le sea requerido, todo gasto razonable en que se haya incurrido para ese fin; indemnizar al mandatario los daños que sufra como consecuencia de la ejecución del mandato, no imputables al propio mandatario; liberar al mandatario de las obligaciones asumidas con terceros, proveyéndole los medios necesarios para ello; abonar al mandatario la retribución convenida. Si el mandato se extingue sin culpa del mandatario, debe la parte de la retribución proporcionada al servicio cumplido; pero si el mandatario ha recibido un adelanto mayor de lo que le corresponde, el mandante no puede exigir su restitución.

Siguiendo proyectos anteriores, se regula la consignación, que existe cuando el mandato es sin representación para la venta de cosas muebles.

En la misma línea de política legislativa se incluye el corretaje. Hay contrato de corretaje cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes.

En particular se han previsto normas para el cobro de la comisión, tema que ha dado lugar a controversias. El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración de su contrato o, en su defecto, en el lugar en que principalmente realizó su cometido. A falta de todas ellas, la fija el juez. Concluido el contrato, la comisión se debe aunque el contrato esté sometido a condición resolutoria y ésta no se cumpla; el contrato no se cumpla, se resuelva, se rescinda o medie distracto; el corredor no concluyó el contrato, pero inició la negociación y el comitente encargó su conclusión a un tercero, o lo concluyó por sí en condiciones sustancialmente similares. Finalmente, la comisión no se debe si el contrato está sometido a condición suspensiva y ésta no se cumple. Se anula por ilicitud de su objeto, por incapacidad o falta de representación de cualquiera de las partes, o por otra circunstancia que haya sido conocida por el corredor.

Depósito

Hay contrato de depósito cuando una parte se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiarla y restituirla con sus frutos. Es regulado como contrato consensual, habida cuenta la desaparición de la categoría de los contratos reales, y se presume oneroso.

En el depósito irregular se trata de la entrega de cantidad de cosas fungibles que no se encuentra en saco cerrado, caso en el cual el depositario adquiere el dominio y debe restituir la misma cantidad y calidad; y de la entrega de cantidad de cosas fungibles teniendo el depositario la facultad de servirse de ellas, lo que se sujeta a las reglas del mutuo.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

El depósito en los hoteles tiene lugar por la introducción en ellos de los efectos de los viajeros, aunque no los entreguen expresamente al hotelero o sus dependientes y aunque aquéllos tengan las llaves de las habitaciones donde se hallen tales efectos. El hotelero responde al viajero por los daños y pérdidas sufridos en: los efectos introducidos en el hotel; el vehículo guardado en el establecimiento, en garajes u otros lugares adecuados puestos a disposición del viajero por el hotelero. No responde si los daños o pérdidas son causados por caso fortuito o fuerza mayor ajena a la actividad hotelera. Tampoco responde por las cosas dejadas en los vehículos de los viajeros. Los viajeros que lleven consigo efectos de valor superior al que ordinariamente llevan los pasajeros deben hacerlo saber al hotelero, y guardarlos en las cajas de seguridad que se encuentren a su disposición en el establecimiento. En este caso, la responsabilidad del hotelero se limita al valor declarado de los efectos depositados. Si los efectos de los pasajeros son excesivamente valiosos en relación con la importancia del establecimiento, o su guarda causa molestias extraordinarias, los hoteleros pueden negarse a recibirlos. Excepto en esos casos, toda cláusula que excluya o limite la responsabilidad del hotelero se tiene por no escrita.

Estas normas se aplican a los hospitales, sanatorios, casas de salud y deporte, restaurantes, garajes, lugares y playas de estacionamiento y otros establecimientos similares, que presten sus servicios a título oneroso.

Contratos bancarios

Es propósito del Código Civil establecer normas que permitan orientar las prácticas negociales de una manera que disminuya la litigiosidad y es por eso que se incluye una Sección 1ª relativa a la transparencia en las condiciones contractuales. Se dispone que:

- La publicidad, la propuesta y la documentación contractual deben indicar con precisión y en forma destacada si la operación corresponde a la cartera de consumo o a la cartera comercial.
- Los bancos deben informar en sus anuncios en forma clara la tasa de interés, gastos, comisiones y demás condiciones económicas de las operaciones y servicios ofrecidos.
- El contrato debe especificar la tasa de interés y cualquier precio, gasto, comisión y otras condiciones económicas a cargo del cliente.
- Las cláusulas de remisión a los usos para la determinación de las tasas de interés y de otros precios y condiciones contractuales se tienen por no escritas.
- El banco debe comunicar en forma clara, escrita o por medios electrónicos previamente aceptados por el cliente, al menos una vez al año, el desenvolvimiento de las operaciones correspondientes a contratos de plazo indeterminado o de plazo mayor a un año
- El cliente tiene derecho, en cualquier momento, a rescindir un contrato por tiempo indeterminado sin penalidad ni gastos, excepto los devengados antes del ejercicio de este derecho.

El prestador de una caja de seguridad responde frente al usuario por la idoneidad de la custodia de los locales, la integridad de las cajas y el contenido de ellas, conforme con lo pactado y las expectativas creadas en el usuario. No responde por caso fortuito externo a su actividad, ni por vicio propio de las cosas guardadas.

Se aclara que la prueba del contenido de la caja de seguridad puede hacerse por cualquier medio. La cláusula que exime de responsabilidad al prestador se tiene por no escrita, pero es válida la cláusula de limitación de la responsabilidad del prestador hasta un monto máximo sólo si el usuario es debidamente informado y el límite no importa una desnaturalización de las obligaciones del prestador.

En la custodia de títulos, el banco que asume a cambio de una remuneración la custodia de títulos en administración debe proceder a su guarda, gestionar el cobro de los intereses o los dividendos y los reembolsos del capital por cuenta del depositante y, en general, proveer la tutela de los derechos inherentes a los títulos.

Cuenta corriente

La cuenta corriente se regula como contrato autónomo, ya que excede la práctica bancaria. Es el contrato por el cual dos partes se comprometen a inscribir en una cuenta las remesas recíprocas que se efectúen y se obligan a no exigir ni disponer de los créditos resultantes de ellas hasta el final de un período, a cuyo vencimiento se compensan, haciéndose exigible y disponible el saldo que resulte.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Para el cobro se establece que puede demandarse por vía ejecutiva y los casos en que queda expedita.

Contratos asociativos

Hay una primera sección sobre disposiciones generales que establece reglas muy importantes para resolver discusiones doctrinales. Se dispone que:

- Las disposiciones de este Capítulo se aplican a todo contrato de colaboración, de organización o participativo, con comunidad de fin, que no sea sociedad.
- Los contratos legislados en este Capítulo no son, ni por medio de ellos se constituyen, personas jurídicas, sociedades ni sujetos de derecho.
- No se les aplican las normas sobre la sociedad.
- A las comuniones de derechos reales y a la indivisión hereditaria no se les aplican las disposiciones sobre contratos asociativos ni las de la sociedad.

También se resuelve el problema de la representación: cuando una parte trate con un tercero en nombre de todas las partes o de la organización común establecida en el contrato asociativo, las otras partes no devienen acreedores o deudores respecto del tercero sino de conformidad con las disposiciones sobre representación, lo dispuesto en el contrato, o las normas de las Secciones siguientes de este Capítulo. En estos contratos hay libertad de formas y libertad de contenidos.

Negocio en participación: el negocio en participación tiene por objeto la realización de una o más operaciones determinadas a cumplirse mediante aportaciones comunes y a nombre personal del gestor. No tiene denominación, no está sometido a requisitos de forma, ni se inscribe en el Registro Público. Los terceros adquieren derechos y asumen obligaciones sólo respecto del gestor. La responsabilidad de éste es ilimitada. El partícipe es la parte del negocio que no actúa frente a los terceros. No tiene acción contra éstos ni éstos contra aquél, en tanto no se exteriorice la apariencia de una actuación común. Para estos supuestos se regula el derecho de información, rendición de cuentas, y la regla de que las pérdidas que afecten al partícipe no pueden superar el valor de su aporte.

Agrupaciones de colaboración: hay contrato de agrupación de colaboración cuando las partes establecen una organización común con la finalidad de facilitar o desarrollar determinadas fases de la actividad de sus miembros o de perfeccionar o incrementar el resultado de tales actividades. En estos contratos es relevante que:

- La agrupación, en cuanto tal, no puede perseguir fines de lucro.
- Las ventajas económicas que genere su actividad deben recaer directamente en el patrimonio de las partes agrupadas o consorciadas.
- La agrupación no puede ejercer funciones de dirección sobre la actividad de sus miembros.

Es importante que los participantes respondan ilimitada y solidariamente respecto de terceros por las obligaciones que sus representantes asuman en nombre de la agrupación. La acción queda expedita después de haberse interpelado infructuosamente al administrador de la agrupación. El demandado por cumplimiento de la obligación tiene derecho a oponer las defensas personales y las comunes que correspondan a la agrupación. El participante representado responde solidariamente con el fondo común operativo por las obligaciones que los representantes hayan asumido en representación de un participante, haciéndolo saber al tercero al tiempo de obligarse.

Uniones transitorias: hay contrato de unión transitoria cuando las partes se reúnen para el desarrollo o ejecución de obras, servicios o suministros concretos, dentro o fuera de la República. Pueden desarrollar o ejecutar las obras y servicios complementarios y accesorios al objeto principal.

Se consagra la regla de la no solidaridad: excepto disposición en contrario del contrato, no se presume la solidaridad de los miembros por los actos y operaciones que realicen en la unión transitoria, ni por las obligaciones contraídas frente a los terceros.

Consorcios de cooperación: hay contrato de consorcio de cooperación cuando las partes establecen una organización común para facilitar, desarrollar, incrementar o concretar operaciones relacionadas con la actividad económica de sus miembros a fin de mejorar o acrecentar sus resultados.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

Agencia

Se establece que hay contrato de agencia cuando una parte, denominada agente, se obliga a promover negocios por cuenta de otra denominada proponente o empresario, de manera estable, continuada e independiente, sin que medie relación laboral alguna, mediante una retribución.

El agente es un intermediario independiente, no asume el riesgo de las operaciones ni representa al preponente.

Se destaca el carácter de intermediario independiente que tiene el agente, que lo diferencia del representante de comercio, que no la tiene. Por otra parte, no se exige que ese acto o esa operación de comercio recaigan, a su vez, sobre mercancías. El acto u operación de comercio que el agente promueve puede estar dirigido a la circulación de mercancías o, más genéricamente, a la circulación de bienes muebles y aun de servicios.

Se reconoce el derecho a la exclusividad en el ramo de los negocios, en la zona geográfica, o respecto del grupo de personas, expresamente determinados en el contrato. También se admite la posibilidad de contratar sus servicios con varios empresarios. Sin embargo, no puede aceptar operaciones del mismo ramo de negocios o en competencia con las de uno de sus preponentes, sin que éste lo autorice expresamente.

Una norma importante es la que prohíbe que el agente se constituya en garante de la cobranza del comprador presentado al empresario, sino hasta el importe de la comisión que se le pudiese haber adelantado o cobrado, en virtud de la operación concluida por el principal.

En cuanto a la remuneración, excepto pacto expreso, es una comisión variable según el volumen o el valor de los actos o contratos promovidos y, en su caso, concluidos por el agente, conforme con los usos y prácticas del lugar de actuación del agente.

Se fijan las siguientes reglas sobre plazo y extinción: a) excepto pacto en contrario, se entiende que el contrato de agencia se ha celebrado por tiempo indeterminado; b) la continuación de la relación con posterioridad al vencimiento de un contrato de agencia con plazo determinado, lo transforma en contrato por tiempo indeterminado; c) cuando la duración es indeterminada, cualquiera de las partes puede ponerle fin con un preaviso; d) el plazo del preaviso debe ser de un mes por cada año de vigencia del contrato, excepto pacto en contrario; e) la omisión del preaviso da derecho a la indemnización por las ganancias dejadas de percibir en el periodo.

Las partes pueden pactar cláusulas de no competencia del agente para después de la finalización del contrato, si éste prevé la exclusividad del agente en el ramo de negocios del empresario. Son válidas en tanto no excedan de un año y se apliquen a un territorio o grupo de personas que resulten razonables, habida cuenta de las circunstancias.

Concesión

Hay contrato de concesión cuando el concesionario, que actúa en nombre y por cuenta propia frente a terceros, se obliga mediante una retribución a disponer de su organización empresarial para comercializar mercaderías provistas por el concedente, prestar los servicios y proveer los repuestos y accesorios según haya sido convenido.

En cuanto al plazo, se dispone que éste no puede ser inferior a cuatro años. Excepcionalmente, si el concedente provee al concesionario el uso de las instalaciones principales suficientes para su desempeño, puede preverse un plazo menor, no inferior a dos años. La continuación de la relación después de vencido el plazo determinado por el contrato o por la ley, sin especificarse antes el nuevo plazo, lo transforma en contrato por tiempo indeterminado.

Son aplicables las normas relativas a la agencia en cuanto al preaviso y su omisión. El concedente debe readquirir los productos y repuestos nuevos que el concesionario haya adquirido conforme con las obligaciones pactadas en el contrato y que tenga en existencia al fin del período de preaviso, a los precios ordinarios de venta a los concesionarios al tiempo del pago.

Franquicia

Hay franquicia comercial cuando una parte, denominada franquiciante, otorga a otra, llamada franquiciado, el derecho a utilizar un sistema probado, destinado a comercializar determinados bienes o servicios bajo el nombre comercial, emblema o la marca del franquiciante, quien provee un conjunto de conocimientos técnicos y la prestación continua de asistencia técnica o comercial, contra una prestación directa o indirecta del franquiciado.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

El franquiciante debe ser titular exclusivo del conjunto de los derechos intelectuales, marcas, patentes, nombres comerciales, derechos de autor y demás comprendidos en el sistema bajo franquicia; o, en su caso, tener derecho a su utilización y transmisión al franquiciado en los términos del contrato. El franquiciante no podrá tener participación accionaria de control directo o indirecto en el negocio del franquiciado.

El plazo no podrá ser inferior a dos años.

Se dan definiciones normativas útiles para la calificación de los vínculos:

- Franquicia mayorista: es aquélla en virtud de la cual el franquiciante otorga a una persona física o jurídica un territorio o ámbito de actuación nacional o regional o provincial con derecho de nombrar subfranquiciados, el uso de sus marcas y sistema de franquicias bajo contraprestaciones específicas.

- Franquicia de desarrollo: es aquélla en virtud de la cual el franquiciante otorga a un franquiciado denominado desarrollador el derecho a abrir múltiples negocios franquiciados bajo el sistema, método y marca del franquiciante en una región o en el país durante un término prolongado no menor a cinco años, y en el que todos los locales o negocios que se abran dependan o estén controlados, en caso de que se constituyan como sociedades, por el desarrollador, sin que éste tenga el derecho de ceder su posición como tal o subfranquiciar sin el consentimiento del franquiciante.

- Sistema de negocios: es el conjunto de conocimientos prácticos y la experiencia acumulada por el franquiciante, no patentada, que ha sido debidamente probado, secreto, sustancial y transmisible. Es secreto cuando en su conjunto o la configuración de sus componentes no es generalmente conocida o fácilmente accesible. Es sustancial cuando la información que contiene es relevante para la venta o prestación de servicios, permitiendo al franquiciado prestar sus servicios o vender los productos conforme al sistema de negocios. Es transmisible cuando su descripción es suficiente para permitir al franquiciado desarrollar su negocio conforme a las pautas creadas o desarrolladas por el franquiciante.

Se recepta la regla de que las partes del contrato son independientes, y que no existe relación laboral entre ellas. En consecuencia, el franquiciante no responde por las obligaciones del franquiciado, excepto disposición legal expresa en contrario; los dependientes del franquiciado no tienen relación jurídica laboral con el franquiciante, sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre fraude laboral; el franquiciante no responde ante el franquiciado por la rentabilidad del sistema otorgado en franquicia.

El franquiciante responde por los defectos del diseño del sistema, que causen daños probados al franquiciado, no ocasionados por la negligencia grave o el dolo del franquiciado.

Mutuo. Comodato

El mutuo se regula como contrato consensual. Hay contrato de mutuo cuando el mutuante se compromete a entregar al mutuario en propiedad, una determinada cantidad de cosas fungibles, y éste se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie. El mutuante puede no entregar la cantidad prometida sí, con posterioridad al contrato, un cambio en la situación del mutuario hace incierta la restitución. Excepto este supuesto, si el mutuante no entrega la cantidad prometida en el plazo pactado o, en su defecto, ante el simple requerimiento, el mutuario puede exigir el cumplimiento o la resolución del contrato.

El mutuo es oneroso, excepto pacto en contrario. Si el mutuo es en dinero, el mutuario debe los intereses compensatorios, que se deben pagar en la misma moneda prestada. Si el mutuo es de otro tipo de cosas fungibles, los intereses son liquidados en dinero, tomando en consideración el precio de la cantidad de cosas prestadas en el lugar en que debe efectuarse el pago de los accesorios, el día del comienzo del período, excepto pacto en contrario. Los intereses se deben por trimestre vencido, o con cada amortización total o parcial de lo prestado que ocurra antes de un trimestre, excepto estipulación distinta. Si se ha pactado la gratuidad del mutuo, los intereses que haya pagado el mutuario voluntariamente son irrepetibles. La falta de

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

pago de los intereses o de cualquier amortización de capital da derecho al mutuante a resolver el contrato y a exigir la devolución de la totalidad de lo prestado, más sus intereses hasta la efectiva restitución. Se aplican al mutuo las disposiciones relativas a las obligaciones de dar sumas de dinero o de género, según sea el caso.

En cuanto al comodato, también es consensual. Hay comodato si una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida. No puede tener por objeto cosas que estén fuera del comercio por ser nocivas al bien público.

Donación

Se incorpora una norma que dispone la aplicación subsidiaria de las reglas de la donación a todos los actos jurídicos a título gratuito, con lo que se elimina la enumeración de las liberalidades que hace el artículo 1791 del Código Civil.

En cuanto al objeto, se dispone que la donación no puede comprender la totalidad del patrimonio del donante, ni una parte indivisa de él, ni cosas determinadas de las que no tenga el dominio al tiempo de contratar. Si comprende cosas que forman todo el patrimonio del donante o una parte sustancial de éste, sólo es válida si el donante se reserva su usufructo, o si cuenta con otros medios suficientes para su subsistencia.

La regla general en materia de forma es que debe ser hecha por escritura pública cuando es de inmuebles, cosas muebles registrables y de prestaciones periódicas o vitalicias. La donación de cosas muebles no registrables y de títulos al portador se hace por la tradición del objeto donado.

Cabe mencionar que en las donaciones se pueden imponer cargos a favor del donante o de un tercero, sean ellos relativos al empleo o al destino de la cosa donada, o que consistan en una o más prestaciones. Si el cargo se ha estipulado en favor de un tercero, éste, el donante y sus herederos pueden demandar su ejecución; pero sólo el donante y sus herederos pueden revocar la donación por inejecución del cargo. Si el tercero ha aceptado el beneficio representado por el cargo, en caso de revocarse el contrato tiene derecho para reclamar del donante o, en su caso, de sus herederos, el cumplimiento del cargo, sin perjuicio de sus derechos contra el donatario.

El donatario sólo responde por el cumplimiento de los cargos con la cosa donada, y hasta su valor si la ha enajenado o ha perecido por hecho suyo. Queda liberado si la cosa ha perecido sin su culpa. Puede también sustraerse a esa responsabilidad restituyendo la cosa donada, o su valor si ello es imposible.

Es muy importante la modificación que se propicia en punto a las donaciones inoficiosas. El Proyecto en este Capítulo se limita a calificar como tales a las donaciones que excedan de la porción disponible del patrimonio del donante, pero remite a la aplicación de los preceptos relativos a la porción legítima.

Fianza

Si la deuda afianzada es de entregar cosa cierta, de hacer que sólo puede ser cumplida personalmente por el deudor o de no hacer, el fiador sólo queda obligado a satisfacer los daños que resulten de la inejecución.

La prestación a cargo del fiador debe ser equivalente a la del deudor principal, o menor que ella, y no puede sujetarse a estipulaciones que la hagan más onerosa. La inobservancia de la regla precedente no invalida la fianza, pero autoriza su reducción a los límites de la obligación principal. Si bien el fiador no puede obligarse en condiciones más onerosas que el deudor principal, sí puede constituir garantías en seguridad de la fianza.

Se establecen reglas limitativas de la fianza general, con lo cual se persigue tutelar a los sujetos que suscriben estos contratos. Es válida la fianza general que comprenda obligaciones actuales o futuras, incluso indeterminadas, caso en el cual debe precisar el monto máximo al cual se obliga el fiador en concepto de capital. Esta fianza no se extiende a las nuevas obligaciones contraídas por el afianzado después de los cinco años de otorgada. La fianza

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

indeterminada en el tiempo puede ser retractada, caso en el cual no se aplica a las obligaciones contraídas por el afianzado después que la retractación haya sido notificada.

La fianza debe ser convenida por escrito.

Para delimitar adecuadamente los perfiles de este contrato, se tratan dos casos que han dado lugar a controversias. En primer lugar, las cartas denominadas de recomendación, patrocinio o de otra manera, por las que se asegure la solvencia, probidad u otro hecho relativo a quien procura créditos o una contratación, no obligan a su otorgante, excepto que hayan sido dadas de mala fe o con negligencia, supuestos en que debe indemnizar los daños sufridos por aquél que dio crédito o contrató confiando en tales manifestaciones. En segundo lugar, el compromiso de mantener o generar una determinada situación de hecho o de derecho no es considerado fianza, pero su incumplimiento genera responsabilidad del obligado.

Se mantienen los beneficios de excusión y división, si bien ambos son renunciables. También se mantiene la regla vigente según la cual quien se obliga como principal pagador es tratado como codeudor solidario.

Contrato oneroso de renta vitalicia

Contrato oneroso de renta vitalicia es aquél por el cual alguien, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero, se obliga a pagar una renta en forma periódica a otro, durante la vida de una o más personas humanas ya existentes, designadas en el contrato. El contrato debe celebrarse en escritura pública, bajo pena de nulidad, conforme lo dispone el Código vigente.

La renta debe pagarse en dinero. Si se prevé esta prestación en otros bienes que no son dinero, debe pagarse por su equivalente en dinero al momento de cada pago. El contrato debe establecer la periodicidad con que se pague la renta y el valor de cada cuota. Si no se establece el valor de las cuotas, se considera que son de igual valor entre sí. La renta se devenga por período vencido; sin embargo, se debe la parte proporcional por el tiempo transcurrido desde el último vencimiento hasta el fallecimiento de la persona cuya vida se tomó en consideración para la duración del contrato.

Contrato de juego

Se establece que hay contrato de juego si dos o más partes compiten en una actividad de destreza física o intelectual, aunque sea sólo parcialmente, obligándose a pagar un bien mensurable en dinero a la que gane. El juez puede reducir la deuda directamente originada en el juego si resulta extraordinaria respecto a la fortuna del deudor.

Se reitera una regla tradicional, referida a que no hay acción para exigir el cumplimiento de la prestación prometida en un juego de puro azar, esté o no prohibido por la autoridad local. Si no está prohibido, lo pagado es irrepetible. A ello hemos agregado otra norma protectoria: es repetible el pago hecho por persona incapaz, o con capacidad restringida, o inhabilitado.

Se regulan las ofertas públicas, estableciendo que confieren acción para su cumplimiento y que el oferente es responsable frente al apostador o participante. La publicidad debe individualizar al oferente. Si no lo hace, quien la efectúe es responsable.

Cesión de derechos

Se establece que hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiere a la otra un derecho. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa, de la permuta o de la donación, según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las reglas que se prevén específicamente en el Capítulo. Si la cesión es en garantía, las normas de la prenda de créditos se aplican a las relaciones entre cedente y cesionario.

En cuanto al objeto, todo derecho puede ser cedido, excepto que lo contrario resulte de la ley, de la convención que lo origina, o de la naturaleza del derecho. No pueden cederse los derechos inherentes a la persona humana.

La cesión debe hacerse por escrito, sin perjuicio de los casos en que se admite la transmisión del título por endoso o por entrega manual. Deben otorgarse por escritura pública: la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública, la cesión de derechos

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

hereditarios; la cesión de derechos litigiosos. Si la cesión no involucra derechos reales sobre inmuebles, también puede hacerse por acta judicial.

Se regula la cesión con garantía señalando que si el cedente garantiza la solvencia del deudor cedido, se aplican las reglas de la fianza, con sujeción a lo que las partes hayan convenido. El cesionario sólo puede recurrir contra el cedente después de haber excutido los bienes del deudor, excepto que éste se halle concursado.

En los contratos con prestaciones pendientes cualquiera de las partes puede transmitir a un tercero su posición contractual, si las demás partes lo consienten antes, simultáneamente o después de la cesión. Si la conformidad hubiese sido previa a la cesión, ésta sólo tendrá efectos una vez notificada a las otras partes, en la forma establecida para la notificación al deudor cedido.

Transacción

Contrato por el cual las partes, para evitar un litigio, o ponerle fin, haciéndose concesiones recíprocas, extinguen obligaciones dudosas o litigiosas. Se establece que produce los efectos de la cosa juzgada, sin necesidad de homologación judicial y es interpretación estricta. Se prohíbe la transacción sobre derechos en los que esté comprometido el orden público, irrenunciables, sobre las relaciones de familia o el estado de las personas, excepto que se trate de derechos patrimoniales derivados de aquéllos, o de otros derechos sobre los que, expresamente, se admite pactar.

Arbitraje

Se aclara expresamente que no pueden ser sometidas a arbitraje las controversias que recaen sobre el estado civil, las cuestiones no patrimoniales de familia y la capacidad de las personas, ni tampoco es aplicable a las relaciones de consumo y laborales.

Debe ser escrito y puede constar en una cláusula compromisoria incluida en un contrato o en un acuerdo independiente. La referencia hecha en un contrato a un documento que contiene una cláusula compromisoria constituye contrato de arbitraje siempre que el contrato conste por escrito y la referencia implique que esa cláusula forma parte del contrato.

Se permite que el contrato faculte a los árbitros a adoptar, a pedido de cualquiera de las partes, las medidas cautelares y preliminares que estimen necesarias respecto del objeto del litigio, pero su ejecución se hará por el tribunal judicial. Las partes también podrán solicitar la adopción de estas medidas al juez, sin que ello se considere un incumplimiento del contrato de arbitraje ni una renuncia a la jurisdicción arbitral; tampoco excluye los poderes de los árbitros.

En cuanto a los efectos, el convenio arbitral obliga a las partes a cumplir lo estipulado y excluye la competencia de los tribunales judiciales sobre las controversias sometidas a arbitraje, excepto que el tribunal arbitral no estuviera aun conociendo de la controversia, y el convenio pareciera ser manifiestamente nulo o inaplicable.

Se consagra una regla interpretativa del contrato: en caso de duda ha de estarse a la mayor eficacia del contrato de arbitraje. Ello es consistente con el principio hermenéutico de conservación.

También se contempla la posibilidad del arbitraje institucional. Las partes pueden encomendar la administración del arbitraje y la designación de árbitros a asociaciones civiles u otras entidades nacionales o extranjeras cuyos estatutos así lo prevean. Los reglamentos de arbitraje de las entidades administradoras regirán todo el proceso arbitral e integran el contrato de arbitraje.

Fideicomiso

Se determina que el fiduciario puede ser beneficiario, con la prevención de que debe evitar cualquier conflicto de intereses y actuar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes.

Se determina que la liquidación del fideicomiso por su insolvencia se realizará por vía judicial.

Se determina la responsabilidad personal del fiduciario, si resultara de los principios generales de la responsabilidad civil.

Se deslinda que se pueden incorporar limitaciones contractuales a las facultades del fiduciario y sus efectos con respecto a terceros contratantes con el fideicomiso.

FOTOCOPIAR ESTE LIBRO ES DELITO. A LOS INFRACTORES LES CORRESPONDEN LAS PENAS DEL ART. 172 DEL CÓDIGO PENAL (LEY 11.723 de PROPIEDAD INTELECTUAL)

PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

- PARTE PERTINENTE-

LIBRO TERCERO
DERECHOS PERSONALES

Título II. Contratos en general

Capítulo 1. Disposiciones generales

957. Definición.- Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.

958. Libertad de contratación.- Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres.

959. Efecto vinculante.- Todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé.

960. Facultades de los jueces.- Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta, de modo manifiesto, el orden público.

961. Buena fe.- Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.

962. Carácter de las normas legales.- Las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible.

963. Prelación normativa.- Cuando concurren disposiciones de este Código y de alguna ley especial, las normas se aplican con el siguiente orden de prelación:

a) normas indisponibles de la ley especial y de este Código;
b) normas particulares del contrato;
c) normas supletorias de la ley especial;
d) normas supletorias de este Código.

964. Integración del contrato.- El contenido del contrato se integra con:

a) las normas indisponibles, que se aplican en sustitución de las cláusulas incompatibles con ellas;
b) las normas supletorias;
c) los usos y prácticas del lugar de celebración, en cuanto sean aplicables porque hayan sido declarados obligatorios por las partes o porque sean ampliamente conocidos y regularmente observados en el ámbito en que se celebra el contrato, excepto que su aplicación sea irrazonable.

965. Derecho de propiedad.- Los derechos resultantes de los contratos integran el derecho de propiedad del contratante.

Capítulo 2
Clasificación de los contratos

966. Contratos unilaterales y bilaterales.- Los contratos son unilaterales cuando una de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta quede obligada. Son bilaterales cuando las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra. Las normas de los contratos bilaterales se aplican supletoriamente a los contratos plurilaterales.

967. Contratos a título oneroso y a título gratuito.- Los contratos son a título oneroso cuando las ventajas que procuran a una de las partes les son concedidas por una prestación que ella ha hecho o se obliga a hacer a la otra. Son a título gratuito cuando aseguran a uno o a otro de los contratantes alguna ventaja, independiente de toda prestación a su cargo.

968. Contratos conmutativos y aleatorios.- Los contratos a título oneroso son conmutativos cuando las ventajas para todos los contratantes son ciertas. Son aleatorios, cuando las ventajas o las pérdidas, para uno de ellos o para todos, dependen de un acontecimiento incierto.

969. Contratos formales.- Los contratos para los cuales la ley exige una forma para su validez, son nulos si la solemnidad no ha sido satisfecha. Cuando la forma requerida para los contratos, lo es sólo para que éstos produzcan sus efectos propios, sin sanción de nulidad, no quedan concluidos como tales mientras no se ha otorgado el instrumento previsto, pero valen como contratos en los que las partes se obligaron a cumplir con la expresada formalidad. Cuando la ley o las partes no imponen una forma determinada, ésta debe constituir sólo un medio de prueba de la celebración del contrato.

970. Contratos nominados e innominados.- Los contratos son nominados e innominados según que la ley los regule especialmente o no. Los contratos innominados están regidos, en el siguiente orden, por:

a) la voluntad de las partes;
b) las normas generales sobre contratos y obligaciones;
c) los usos y prácticas del lugar de celebración;
d) las disposiciones correspondientes a los contratos nominados afines que son compatibles y se adecuan a su finalidad.

Capítulo 3
Formación del consentimiento

Sección 1ª
Consentimiento, oferta y aceptación

971. Formación del consentimiento.- Los contratos se concluyen con la recepción de la aceptación de una oferta o por una conducta de las partes que sea suficiente para demostrar la existencia de un acuerdo.

972. Oferta.- La oferta es la manifestación dirigida a persona determinada o determinable, con la intención de obligarse y con las precisiones necesarias para establecer los efectos que debe producir de ser aceptada.

973. Invitación a ofertar.- La oferta dirigida a personas indeterminadas es considerada como invitación para que hagan ofertas, excepto que de sus términos o de las circunstancias de su emisión resulte la intención de contratar del oferente. En este caso, se la entiende emitida por el tiempo y en las condiciones admitidas por los usos.

974. Fuerza obligatoria de la oferta.- La oferta obliga al proponente, a no ser que lo contrario resulte de sus términos, de la naturaleza del negocio o de las circunstancias del caso.

La oferta hecha a una persona presente o la formulada por un medio de comunicación instantáneo, sin fijación de plazo, sólo puede ser aceptada inmediatamente.

Cuando se hace a una persona que no está presente, sin fijación de plazo para la aceptación, el proponente queda obligado hasta el momento en que puede razonablemente esperarse la recepción de la respuesta, expedida por los medios usuales de comunicación.

Los plazos de vigencia de la oferta comienzan a correr desde la fecha de su recepción, excepto que contenga una previsión diferente.

El oferente, y en su caso sus herederos, están obligados a mantener la oferta durante el tiempo de su vigencia, a menos que, siendo revocable, la retracten.

975. Retractación de la oferta.- La oferta dirigida a una persona determinada puede ser retractada si la comunicación de su retiro es recibida por el destinatario antes o al mismo tiempo que la oferta.

976. Muerte o incapacidad de las partes.- La oferta caduca cuando el proponente o el destinatario de ella fallecen o se incapacitan, antes de la recepción de su aceptación.

El que aceptó la oferta ignorando la muerte o incapacidad del oferente, y que a consecuencia de su aceptación ha hecho gastos o sufrido pérdidas, tiene derecho a reclamar su reparación.

977. Contrato plurilateral.- Si el contrato ha de ser celebrado por varias partes, y la oferta emana de distintas personas, o es dirigida a varios destinatarios, no hay contrato sin el consentimiento de todos los interesados, excepto que la convención o la ley autoricen a la mayoría de ellos para celebrarlo en nombre de todos o permitan su conclusión sólo entre quienes lo han consentido.

978. Aceptación.- Para que el contrato se concluya, la aceptación debe expresar la plena conformidad con la oferta. Cualquier modificación a la oferta que su destinatario hace al manifestar su aceptación, no vale como tal, sino que importa la propuesta de un nuevo contrato, pero las modificaciones pueden ser admitidas por el oferente si lo comunica de inmediato al aceptante.

979. Modos de aceptación.- Toda declaración o acto del destinatario que revela conformidad con la oferta constituye aceptación. El silencio importa aceptación sólo cuando existe el deber de expedirse, el que puede resultar de la voluntad de las partes, de los usos o de las prácticas que las partes hayan establecido entre ellas, o de una relación entre el silencio actual y las declaraciones precedentes.

980. Perfeccionamiento.- La aceptación perfecciona el contrato:

a) entre presentes, cuando es manifestada;

b) entre ausentes, si es recibida por el proponente durante el plazo de vigencia de la oferta.

981. Retractación de la aceptación.- La aceptación puede ser retractada si la comunicación de su retiro es recibida por el destinatario antes o al mismo tiempo que ella.

982. Acuerdo parcial.- Los acuerdos parciales de las partes concluyen el contrato si todas ellas, con la formalidad que en su caso corresponda, expresan su consentimiento sobre los elementos esenciales particulares. En tal situación, el contrato queda integrado conforme a las reglas del Capítulo 1. En la duda, el contrato se tiene por no concluido. No se considera acuerdo parcial la extensión de una minuta o de un borrador respecto de alguno de los elementos o de todos ellos.

983. Recepción de la manifestación de la voluntad.- A los fines de este Capítulo se considera que la manifestación de voluntad de una parte es recibida por la otra cuando ésta la conoce o debió conocerla, trátese de comunicación verbal, de recepción en su domicilio de un instrumento pertinente, o de otro modo útil.

Sección 2ª. Contratos celebrados por adhesión a cláusulas generales predispuestas

984. Definición.- El contrato por adhesión es aquél mediante el cual uno de los contratantes adhiere a cláusulas generales predispuestas unilateralmente, por la otra parte o por un tercero, sin que el adherente haya participado en su redacción.

985. Requisitos.- Las cláusulas generales predispuestas deben ser comprensibles y autosuficientes.

La redacción debe ser clara, completa y fácilmente inteligible.

Se tienen por no convenidas aquéllas que efectúan un reenvío a textos o documentos que no se facilitan a la contraparte del predisponente, previa o simultáneamente a la conclusión del contrato.

La presente disposición es aplicable a la contratación telefónica o electrónica, o similares.

986. Cláusulas particulares.- Las cláusulas particulares son aquéllas que, negociadas individualmente, amplían, limitan, suprimen o interpretan una cláusula general. En caso de incompatibilidad entre cláusulas generales y particulares, prevalecen estas últimas.

987. Interpretación.- Las cláusulas ambiguas predispuestas por una de las partes se interpretan en sentido contrario a la parte predisponente.

988. Cláusulas abusivas.- En los contratos previstos en esta sección, se deben tener por no escritas:

a) las cláusulas que desnaturalizan las obligaciones del predisponente;

b) las que importan renuncia o restricción a los derechos del adherente, o amplían derechos del predisponente que resultan de normas supletorias;

c) las que por su contenido, redacción o presentación, no son razonablemente previsibles.

989. Control judicial de las cláusulas abusivas.- La aprobación administrativa de las cláusulas generales no obsta a su control judicial. Cuando el juez declara la nulidad parcial del contrato, simultáneamente lo debe integrar, si no puede subsistir sin comprometer su finalidad.

Sección 3ª. Tratativas contractuales

990. Libertad de negociación.- Las partes son libres para promover tratativas dirigidas a la formación del contrato, y para abandonarlas en cualquier momento.

991. Deber de buena fe.- Durante las tratativas preliminares, y aunque no se haya formulado una oferta, las partes deben obrar de buena fe para no frustrarlas injustificadamente. El incumplimiento de este deber genera la responsabilidad de resarcir el daño que sufra el afectado por haber confiado, sin su culpa, en la celebración del contrato.

992. Deber de confidencialidad.- Si durante las negociaciones, una de las partes facilita a la otra una información con carácter confidencial, el que la recibió tiene el deber de no revelarla y de no usarla inapropiadamente en su propio interés. La parte que incumple este deber queda obligada a reparar el daño sufrido por la otra y, si ha obtenido una ventaja indebida de la información confidencial, queda obligada a indemnizar a la otra parte en la medida de su propio enriquecimiento.

993. Cartas de intención.- Los instrumentos mediante los cuales una parte, o todas ellas, expresan un consentimiento para negociar sobre ciertas bases, limitado a cuestiones relativas a un futuro contrato, son de interpretación restrictiva. Sólo tienen la fuerza obligatoria de la oferta si cumplen sus requisitos.

Sección 4ª. Contratos preliminares

994. Disposiciones generales.- Los contratos preliminares deben contener el acuerdo sobre los elementos esenciales particulares que identifiquen el contrato futuro definitivo.

El plazo de vigencia de las promesas previstas en esta Sección es de UN (1) año, o el menor que convengan las partes, quienes pueden renovarlo a su vencimiento.

995. Promesa de celebrar un contrato.- Las partes pueden pactar la obligación de celebrar un contrato futuro. El futuro contrato no puede ser de aquéllos para los cuales se exige una forma bajo sanción de nulidad. Es aplicable el régimen de las obligaciones de hacer.

996. Contrato de opción.- El contrato que contiene una opción de concluir un contrato definitivo, otorga al beneficiario el derecho irrevocable de aceptarlo. Puede ser gratuito u oneroso, y debe observar la forma exigida para el contrato definitivo. No es transmisible a un tercero, excepto que así se lo estipule.

Sección 5ª. Pacto de preferencia y contrato sujeto a conformidad

997. Pacto de preferencia.- El pacto de preferencia genera una obligación de hacer a cargo de una de las partes, quien si decide celebrar un futuro contrato, debe hacerlo con la otra o las otras partes. Si se trata de participaciones sociales de cualquier naturaleza, de condominio, de partes en contratos asociativos o similares, el pacto puede ser recíproco. Los derechos y obligaciones derivados de este pacto son transmisibles a terceros con las modalidades que se estipulen.

998. Efectos.- El otorgante de la preferencia debe dirigir a su o sus beneficiarios una declaración, con los requisitos de la oferta, comunicándole su decisión de celebrar el nuevo contrato, en su caso de conformidad con las estipulaciones del pacto. El contrato queda concluido con la aceptación del o de los beneficiarios.

999. Contrato sujeto a conformidad.- El contrato cuyo perfeccionamiento depende de una conformidad o de una autorización queda sujeto a las reglas de la condición suspensiva.

Capítulo 4. Incapacidad e inhabilidad para contratar

1000. Efectos de la nulidad del contrato.- Declarada la nulidad del contrato celebrado por la persona incapaz o con capacidad restringida, la parte capaz no tiene derecho para exigir la restitución o el reembolso de lo que ha pagado o gastado, excepto si el contrato enriqueció a la parte incapaz o con capacidad restringida y en cuanto se haya enriquecido.

1001. Inhabilidades para contratar.- No pueden contratar, en interés propio o ajeno, según sea el caso, los que están impedidos para hacerlo conforme a disposiciones especiales. Los contratos cuya celebración está prohibida a determinados sujetos tampoco pueden ser otorgados por interpósita persona.

1002. Inhabilidades especiales.- No pueden contratar en interés propio:

a) los funcionarios públicos, respecto de bienes de cuya administración o enajenación están o han estado encargados;

b) los jueces, funcionarios y auxiliares de la justicia, los árbitros y mediadores, y sus auxiliares, respecto de bienes relacionados con procesos en los que intervienen o han intervenido;

c) los abogados y procuradores, respecto de bienes litigiosos en procesos en los que intervienen o han intervenido.

Capítulo 5. Objeto

1003. Disposiciones generales.- Se aplican al objeto del contrato las disposiciones de la Sección

1ª, Capítulo 5, Título IV del Libro Primero de este Código. Debe ser lícito, posible, determinado o determinable, susceptible de valoración económica y corresponder a un interés de las partes, aun cuando éste no sea patrimonial.

1004. Objetos prohibidos.- No pueden ser objeto de los contratos los hechos que son imposibles o están prohibidos por las leyes, son contrarios a la moral, al orden público, a la dignidad de la persona humana, o lesivos de los derechos ajenos; ni los bienes que por un motivo especial se prohíbe que lo sean. Cuando tengan por objeto derechos sobre el cuerpo humano se aplican los artículos 17 y 56.

1005. Determinación.- Cuando el objeto se refiere a bienes, éstos deben estar determinados en su especie o género según sea el caso, aunque no lo estén en su cantidad, si ésta puede ser determinada. Es determinable cuando se establecen los criterios suficientes para su individualización.

1006. Determinación por un tercero.- Las partes pueden pactar que la determinación del objeto sea efectuada por un tercero. En caso de que el tercero no realice la elección, sea imposible o no haya observado los criterios expresamente establecidos por las partes o por los usos y costumbres, puede recurrirse a la determinación judicial, petición que debe tramitar por el procedimiento más breve que prevea la legislación procesal.

1007. Bienes existentes y futuros.- Los bienes futuros pueden ser objeto de los contratos. La promesa de transmitirlos está subordinada a la condición de que lleguen a existir, excepto que se trate de contratos aleatorios.

1008. Bienes ajenos.- Los bienes ajenos pueden ser objeto de los contratos. Si el que promete transmitirlos no ha garantizado el éxito de la promesa, sólo está obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice y, si por su culpa, el bien no se transmite, debe reparar los daños causados. Debe también indemnizarlos cuando ha garantizado la promesa y ésta no se cumple.

El que ha contratado sobre bienes ajenos como propios es responsable de los daños si no hace entrega de ellos.

1009. Bienes litigiosos, gravados, o sujetos a medidas cautelares.- Los bienes litigiosos, gravados, o sujetos a medidas cautelares, pueden ser objeto de los contratos, sin perjuicio de los derechos de terceros.

Quien de mala fe contrata sobre esos bienes como si estuviesen libres debe reparar los daños causados a la otra parte si ésta ha obrado de buena fe.

1010. Herencia futura.- La herencia futura no puede ser objeto de los contratos ni tampoco pueden serlo los derechos hereditarios eventuales sobre objetos particulares, excepto lo dispuesto en el párrafo siguiente u otra disposición legal expresa.

Los pactos relativos a una explotación productiva o a participaciones societarias de cualquier tipo, con miras a la conservación de la unidad de la gestión empresaria o a la prevención o solución de conflictos, pueden incluir disposiciones referidas a futuros derechos hereditarios y establecer compensaciones en favor de otros legitimarios. Estos pactos son válidos, sean o no parte el futuro causante y su cónyuge, si no afectan la legítima hereditaria, los derechos del cónyuge, ni los derechos de terceros.

1011. Contratos de larga duración.- En los contratos de larga duración el tiempo es esencial para el cumplimiento del objeto, de modo que se produzcan los efectos queridos por las partes o se satisfaga la necesidad que las indujo a contratar.

Las partes deben ejercitar sus derechos conforme con un deber de colaboración, respetando la reciprocidad de las obligaciones del contrato, considerada en relación a la duración total.

La parte que decide la rescisión debe dar a la otra la oportunidad razonable de renegociar de buena fe, sin incurrir en ejercicio abusivo de los derechos.

Capítulo 6. Causa

1012. Disposiciones generales.- Se aplican a la causa de los contratos las disposiciones de la Sección 2ª, Capítulo 5, Título IV, Libro Primero de este Código.

1013. Necesidad.- La causa debe existir en la formación del contrato y durante su celebración y subsistir durante su ejecución. La falta de causa da lugar, según los casos, a la nulidad, adecuación o extinción del contrato.

1014. Causa ilícita.- El contrato es nulo cuando:

a) su causa es contraria a la moral, al orden público o a las buenas costumbres;

b) ambas partes lo han concluido por un motivo ilícito o inmoral común. Si sólo una de ellas ha obrado por un motivo ilícito o inmoral, no tiene derecho a invocar el contrato frente a la otra, pero ésta puede reclamar lo que ha dado, sin obligación de cumplir lo que ha ofrecido.

Capítulo 7. Forma

1015. Libertad de formas.- Solo son formales los contratos a los cuales la ley les impone una forma determinada.

1016. Modificaciones al contrato.- La formalidad exigida para la celebración del contrato rige también para las modificaciones ulteriores que le sean introducidas, excepto que ellas versen solamente sobre estipulaciones accesorias o secundarias, o que exista disposición legal en contrario.

1017. Escritura pública.- Deben ser otorgados por escritura pública:

a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa;

b) los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles;

c) todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública;

d) los demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados en escritura pública.

1018. Otorgamiento pendiente del instrumento.- El otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una obligación de hacer si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad. Si la parte condenada a otorgarlo es remisa, el juez lo hace en su representación, siempre que las contraprestaciones estén cumplidas, o sea asegurado su cumplimiento.

Capítulo 8. Prueba

1019. Medios de prueba.- Los contratos pueden ser probados por todos los medios aptos para llegar a una razonable convicción según las reglas de la sana crítica, y con arreglo a lo que disponen las leyes procesales, excepto disposición legal que establezca un medio especial.

Los contratos que sea de uso instrumentar no pueden ser probados exclusivamente por testigos.

1020. Prueba de los contratos formales.- Los contratos en los cuales la formalidad es requerida a los fines probatorios pueden ser probados por otros medios, inclusive por testigos, si hay imposibilidad de obtener la prueba de haber sido cumplida la formalidad o si existe principio de prueba instrumental, o comienzo de ejecución.

Se considera principio de prueba instrumental cualquier instrumento que emane de la otra parte, de su causante o de parte interesada en el asunto, que haga verosímil la existencia del contrato.

Capítulo 9. Efectos

Sección 1ª. Efecto relativo

1021. Regla general.- El contrato sólo tiene efecto entre las partes contratantes; no lo tiene con respecto a terceros, excepto en los casos previstos por la ley.

1022. Situación de los terceros.- El contrato no hace surgir obligaciones a cargo de terceros, ni los terceros tienen derecho a invocarlo para hacer recaer sobre las partes obligaciones que éstas no han convenido, excepto disposición legal.

1023. Parte del contrato.- Se considera parte del contrato a quien:

a) lo otorga a nombre propio, aunque lo haga en interés ajeno;

b) es representado por un otorgante que actúa en su nombre e interés;

c) manifiesta la voluntad contractual, aunque ésta sea transmitida por un corredor o por un agente sin representación.

1024. Sucesores universales.- Los efectos del contrato se extienden, activa y pasivamente, a los sucesores universales, a no ser que las obligaciones que de él nacen sean inherentes a la persona, o que la transmisión sea incompatible con la naturaleza de la obligación, o esté prohibida por una cláusula del contrato o la ley.

Sección 2ª
Incorporación de terceros al contrato

1025. Contratación a nombre de tercero.- Quien contrata a nombre de un tercero sólo lo obliga si ejerce su representación. A falta de representación suficiente el contrato es ineficaz. La ratificación expresa o tácita del tercero suple la falta de representación; la ejecución implica ratificación tácita.

1026. Promesa del hecho de tercero.- Quien promete el hecho de un tercero queda obligado a hacer lo razonablemente necesario para que el tercero acepte la promesa. Si ha garantizado que la promesa sea aceptada, queda obligado a obtenerla y responde personalmente en caso de negativa.

1027. Estipulación a favor de tercero.- Si el contrato contiene una estipulación a favor de un tercero beneficiario, determinado o determinable, el promitente le confiere los derechos o facultades resultantes de lo que ha convenido con el estipulante. El estipulante puede revocar la estipulación mientras no reciba la aceptación del tercero beneficiario; pero no puede hacerlo sin la conformidad del promitente si éste tiene interés en que sea mantenida. El tercero aceptante obtiene directamente los derechos y las facultades resultantes de la estipulación a su favor. Las facultades del tercero beneficiario de aceptar la estipulación, y de prevalerse de ella luego de haberla aceptado, no se transmiten a sus herederos, excepto que haya cláusula expresa que lo autorice. La estipulación es de interpretación restrictiva.

1028. Relaciones entre las partes.- El promitente puede oponer al tercero las defensas derivadas del contrato básico y las fundadas en otras relaciones con él.

El estipulante puede:

a) exigir al promitente el cumplimiento de la prestación, sea a favor del tercer beneficiario aceptante, sea a su favor si el tercero no la aceptó o el estipulante la revocó;

b) resolver el contrato en caso de incumplimiento, sin perjuicio de los derechos del tercero beneficiario.

1029. Contrato para persona a designar.- Cualquier parte puede reservarse la facultad de designar ulteriormente a un tercero para que asuma su posición contractual, excepto si el contrato no puede ser celebrado por medio de representante, o la determinación de los sujetos es indispensable.

La asunción de la posición contractual se produce con efectos retroactivos a la fecha del contrato, cuando el tercero acepta la nominación y su aceptación es comunicada a la parte que no hizo la reserva. Esta comunicación debe revestir la misma forma que el contrato, y ser efectuada dentro del plazo estipulado o, en su defecto, dentro de los QUINCE (15) días desde su celebración.

Mientras no haya una aceptación del tercero, el contrato produce efectos entre las partes.

1030. Contrato por cuenta de quien corresponda.- El contrato celebrado por cuenta de quien corresponda queda sujeto a las reglas de la condición suspensiva. El tercero asume la posición contractual cuando se produce el hecho que lo determina como beneficiario del contrato.

Sección 3ª. Suspensión del cumplimiento y fuerza mayor

1031. Suspensión del cumplimiento.- En los contratos bilaterales, cuando las partes deben cumplir simultáneamente, una de ellas puede suspender el cumplimiento de la prestación, hasta que la otra cumpla u ofrezca cumplir. La suspensión puede ser deducida judicialmente como acción o como excepción. Si la prestación es a favor de varios interesados, puede suspenderse la parte debida

a cada uno hasta la ejecución completa de la contraprestación.

1032. Tutela preventiva.- Una parte puede suspender su propio cumplimiento si sus derechos sufriesen una grave amenaza de daño porque la otra parte ha sufrido un menoscabo significativo en su aptitud para cumplir, o en su solvencia. La suspensión queda sin efecto cuando la otra parte cumple o da seguridades suficientes de que el cumplimiento será realizado.

Sección 4ª. Obligación de saneamiento

Parágrafo 1°. Disposiciones generales

1033. Sujetos responsables.- Están obligados al saneamiento:

a) el transmitente de bienes a título oneroso;

b) quien ha dividido bienes con otros;

c) sus respectivos antecesores, si han efectuado la correspondiente transferencia a título oneroso.

1034. Garantías comprendidas en la obligación de saneamiento.- El obligado al saneamiento garantiza por evicción y por vicios ocultos conforme a lo dispuesto en esta Sección, sin perjuicio de las normas especiales.

1035. Adquisición a título gratuito.- El adquirente a título gratuito puede ejercer en su provecho las acciones de responsabilidad por saneamiento correspondientes a sus antecesores.

1036. Disponibilidad.- La responsabilidad por saneamiento existe aunque no haya sido estipulada por las partes. Éstas pueden aumentarla, disminuirla o suprimirla, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

1037. Interpretación de la supresión y de la disminución de la responsabilidad por saneamiento.- Las cláusulas de supresión y disminución de la responsabilidad por saneamiento son de interpretación restrictiva.

1038. Casos en los que se las tiene por no convenidas.- La supresión y la disminución de la responsabilidad por saneamiento se tienen por no convenidas en los siguientes casos:

a) si el enajenante conoció, o debió conocer el peligro de evicción, o la existencia de vicios;

b) si el enajenante actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, a menos que el adquirente también se desempeñe profesionalmente en esa actividad.

1039. Responsabilidad por saneamiento.- El acreedor de la obligación de saneamiento tiene derecho a optar entre:

a) reclamar el saneamiento del título o la subsanación de los vicios;

b) reclamar un bien equivalente, si es fungible;

c) declarar la resolución del contrato, excepto en los casos previstos por los artículos 1050 y 1057.

1040. Responsabilidad por daños.- El acreedor de la obligación de saneamiento también tiene derecho a la reparación de los daños en los casos previstos en el artículo anterior, excepto:

a) si el adquirente conoció, o pudo conocer el peligro de la evicción o la existencia de vicios;

b) si el enajenante no conoció, ni pudo conocer el peligro de la evicción o la existencia de vicios;

c) si la transmisión fue hecha a riesgo del adquirente;

d) si la adquisición resulta de una subasta judicial o administrativa.

La exención de responsabilidad por daños prevista en los incisos a) y b) no puede invocarse por el enajenante que actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, a menos que el adquirente también se desempeñe profesionalmente en esa actividad.

1041. Pluralidad de bienes.- En los casos en que la responsabilidad por saneamiento resulta de la enajenación de varios bienes se aplican las siguientes reglas:

a) si fueron enajenados como conjunto, es indivisible;

b) si fueron enajenados separadamente, es divisible, aunque haya habido una contraprestación única.

En su caso, rigen las disposiciones aplicables a las cosas accesorias.

1042. Pluralidad de sujetos.- Quienes tienen responsabilidad por saneamiento en virtud de enajenaciones sucesivas son obligados concurrentes. Si el bien ha sido enajenado simultáneamente por varios copropietarios, éstos sólo responden en proporción a su cuota parte indivisa, excepto que se haya pactado su solidaridad.

1043. Ignorancia o error.- El obligado al saneamiento no puede invocar su ignorancia o error, excepto estipulación en contrario.

Parágrafo 2°. Responsabilidad por evicción

1044. Contenido de la responsabilidad por evicción.- La responsabilidad por evicción asegura la existencia y la legitimidad del derecho transmitido, y se extiende a:

a) toda turbación de derecho, total o parcial, que recae sobre el bien, por causa anterior o contemporánea a la adquisición;

b) los reclamos de terceros fundados en derechos resultantes de la propiedad intelectual o industrial, excepto si el enajenante se ajustó a especificaciones suministradas por el adquirente;

c) las turbaciones de hecho causadas por el transmitente.

1045. Exclusiones.- La responsabilidad por evicción no comprende:

a) las turbaciones de hecho causadas por terceros ajenos al transmitente;

b) las turbaciones de derecho provenientes de una disposición legal;

c) la evicción resultante de un derecho de origen anterior a la transferencia, y consolidado posteriormente. Sin embargo, el tribunal puede apartarse de esta disposición si hay un desequilibrio económico desproporcionado.

1046. Citación por evicción.- Si un tercero demanda al adquirente en un proceso del que pueda resultar la evicción de la cosa, el garante citado a juicio debe comparecer en los términos de la ley de procedimientos. El adquirente puede seguir actuando en el proceso.

1047. Gastos de defensa.- El garante debe pagar al adquirente los gastos que éste ha afrontado para la defensa de sus derechos. Sin embargo, el adquirente no puede cobrarlos, ni efectuar ningún otro reclamo si:

a) no citó al garante al proceso;

b) citó al garante, y aunque éste se allanó, continuó con la defensa y fue vencido.

1048. Cesación de la responsabilidad.- En los casos en que se promueve el proceso judicial, la responsabilidad por evicción cesa:

a) si el adquirente no cita al garante, o lo hace después de vencido el plazo que establece la ley procesal;

b) si el garante no comparece al proceso judicial, y el adquirente, actuando de mala fe, no opone las defensas pertinentes, no las sostiene, o no interpone o no prosigue los recursos ordinarios de que dispone contra el fallo desfavorable;

c) si el adquirente se allana a la demanda sin la conformidad del garante; o somete la cuestión a arbitraje y el laudo le es desfavorable.

Sin embargo, la responsabilidad subsiste si el adquirente prueba que, por no haber existido oposición justa que hacer al derecho del vencedor, la citación oportuna del garante por evicción, o la interposición o sustanciación de los recursos, eran inútiles; o que el allanamiento o el laudo desfavorable son ajustados a derecho.

1049. Régimen de las acciones.- El acreedor de la responsabilidad dispone del derecho a declarar la resolución:

a) si los defectos en el título afectan el valor del bien a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no lo habría adquirido, o su contraprestación habría sido significativamente menor;

b) si una sentencia o un laudo produce la evicción.

1050. Prescripción adquisitiva.- Cuando el derecho del adquirente se sanea por el transcurso del plazo de prescripción adquisitiva, se extingue la responsabilidad por evicción.

Parágrafo 3°

Responsabilidad por vicios ocultos

1051. Contenido de la responsabilidad por vicios ocultos.- La responsabilidad por defectos ocultos se extiende a:

a) los defectos no comprendidos en las exclusiones del artículo 1053;

b) los vicios redhibitorios, considerándose tales los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor.

1052. Ampliación convencional de la garantía.- Se considera que un defecto es vicio redhibitorio:

a) si lo estipulan las partes con referencia a ciertos defectos específicos, aunque el adquirente debiera haberlos conocido;

b) si el enajenante garantiza la inexistencia de defectos, o cierta calidad de la cosa transmitida, aunque el adquirente debiera haber conocido el defecto o la falta de calidad;

c) si el que interviene en la fabricación o en la comercialización de la cosa otorga garantías especiales. Sin embargo, excepto estipulación en contrario, el adquirente puede optar por ejercer los derechos resultantes de la garantía conforme a los términos en que fue otorgada.

1053. Exclusiones.- La responsabilidad por defectos ocultos no comprende:

a) los defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido mediante un examen adecuado a las circunstancias del caso al momento de la adquisición, excepto que haya hecho reserva expresa respecto de aquéllos. Si reviste características especiales de complejidad, y la posibilidad de conocer el defecto requiere cierta preparación científica o técnica, para determinar esa posibilidad se aplican los usos del lugar de entrega;

b) los defectos del bien que no existían al tiempo de la adquisición. La prueba de su existencia incumbe al adquirente, excepto si el transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión.

En los casos de exclusión de la responsabilidad previstos en los dos incisos anteriores se aplican las reglas de la dación en pago.

1054. Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos.- El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los SESENTA (60) días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos.

1055. Caducidad de la garantía por defectos ocultos.- La responsabilidad por defectos ocultos caduca:

a) si la cosa es inmueble, cuando transcurren TRES (3) años desde que la recibió;

b) si la cosa es mueble, cuando transcurren SEIS (6) meses desde que la recibió o puso en funcionamiento.

Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente.

La prescripción de la acción está sujeta a lo dispuesto en el Libro Sexto.

1056. Régimen de las acciones.- El acreedor de la garantía dispone del derecho a declarar la resolución del contrato:

a) si se trata de un vicio redhibitorio;

b) si medió una ampliación convencional de la garantía.

1057. Defecto subsanable.- El adquirente no tiene derecho a resolver el contrato si el defecto es subsanable, el garante ofrece subsanarlo y él no lo acepta. Queda a salvo la reparación de daños.

1058. Pérdida o deterioro de la cosa.- Si la cosa perece total o parcialmente a causa de sus defectos, el garante soporta su pérdida.

Sección 5ª. Señal

1059. Disposiciones generales.- La entrega de señal o arras se interpreta como confirmatoria del acto, excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse; en tal caso, quien entregó la señal la pierde en beneficio de la otra, y quien la recibió, debe restituirla doblada.

1060. Modalidad.- Como señal o arras pueden entregarse dinero o cosas muebles. Si es de la mis-

ma especie que lo que debe darse por el contrato, la señal se tiene como parte de la prestación si el contrato se cumple; pero no si ella es de diferente especie o si la obligación es de hacer o no hacer.

Capítulo 10. Interpretación

1061. Intención común.- El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe.

1062. Interpretación restrictiva.- Cuando por disposición legal o convencional se establece expresamente una interpretación restrictiva, debe estarse a la literalidad de los términos utilizados al manifestar la voluntad. Este artículo no es aplicable a las obligaciones del predisponente y del proveedor en los contratos por adhesión y en los de consumo, respectivamente.

1063. Significado de las palabras.- Las palabras empleadas en el contrato deben entenderse en el sentido que les da el uso general, excepto que tengan un significado específico que surja de la ley, del acuerdo de las partes o de los usos y prácticas del lugar de celebración conforme con los criterios dispuestos para la integración del contrato.

Se aplican iguales reglas a las conductas, signos y expresiones no verbales con los que el consentimiento se manifiesta.

1064. Interpretación contextual.- Las cláusulas del contrato se interpretan las unas por medio de las otras, y atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto.

1065. Fuentes de interpretación.- Cuando el significado de las palabras interpretado contextualmente no es suficiente, se deben tomar en consideración:

a) las circunstancias en que se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares;

b) la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración;

c) la naturaleza y finalidad del contrato.

1066. Principio de conservación.- Si hay duda sobre la eficacia del contrato, o de alguna de sus cláusulas, debe interpretarse en el sentido de darles efecto. Si esto resulta de varias interpretaciones posibles, corresponde entenderlos con el alcance más adecuado al objeto del contrato.

1067. Protección de la confianza.- La interpretación debe proteger la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, siendo inadmisible la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto.

1068. Expresiones oscuras.- Cuando a pesar de las reglas contenidas en los artículos anteriores persisten las dudas, si el contrato es a título gratuito se debe interpretar en el sentido menos gravoso para el obligado y, si es a título oneroso, en el sentido que produzca un ajuste equitativo de los intereses de las partes.

Capítulo 11. Subcontrato

1069. Definición.- El subcontrato es un nuevo contrato mediante el cual el subcontratante crea a favor del subcontratado una nueva posición contractual derivada de la que aquél tiene en el contrato principal.

1070. Disposición general.- En los contratos con prestaciones pendientes éstas pueden ser subcontratadas, en el todo o en parte, a menos que se trate de obligaciones que requieren prestaciones personales.

1071. Acciones del subcontratado.- El subcontratado dispone:

a) de las acciones emergentes del subcontrato, contra el subcontratante;

b) de las acciones que corresponden al subcontratante, contra la otra parte del contrato principal, en la extensión en que esté pendiente el cumplimiento de las obligaciones de éste respecto del subcontratante. Estas acciones directas se rigen por lo dispuesto en los artículos 736, 737 y 738.

1072. Acciones de la parte que no ha celebrado el subcontrato.- La parte que no ha celebrado el subcontrato mantiene contra el subcontratante las acciones emergentes del contrato principal.

Dispone también de las que corresponden al subcontratante contra el subcontratado, y puede ejercerlas en nombre e interés propio.

Capítulo 12. Contratos conexos

1073. Definición.- Hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido. Esta finalidad puede ser establecida por la ley, expresamente pactada, o derivada de la interpretación, conforme con lo que se dispone en el artículo 1074.

1074. Interpretación.- Los contratos conexos deben ser interpretados los unos por medio de los otros, atribuyéndoles el sentido apropiado que surge del grupo de contratos, su función económica y el resultado perseguido.

1075. Efectos.- Según las circunstancias, probada la conexidad, un contratante puede oponer las excepciones de incumplimiento total, parcial o defectuoso, aún frente a la inejecución de obligaciones ajenas a su contrato. Atendiendo al principio de la conservación, la misma regla se aplica cuando la extinción de uno de los contratos produce la frustración de la finalidad económica común.

Capítulo 13. Extinción, modificación y adecuación del contrato

1076. Rescisión bilateral.- El contrato puede ser extinguido por rescisión bilateral. Esta extinción, excepto estipulación en contrario, sólo produce efectos para el futuro y no afecta derechos de terceros.

1077. Extinción por declaración de una de las partes.- El contrato puede ser extinguido total o parcialmente por la declaración de una de las partes, mediante rescisión unilateral, revocación o resolución, en los casos en que el mismo contrato, o la ley, le atribuyen esa facultad.

1078. Disposiciones generales para la extinción por declaración de una de las partes.- Excepto disposición legal o convencional en contrario, se aplican a la rescisión unilateral, a la revocación y a la resolución las siguientes reglas generales:

a) el derecho se ejerce mediante comunicación a la otra parte. La comunicación debe ser dirigida por todos los sujetos que integran una parte contra todos los sujetos que integran la otra;

b) la extinción del contrato puede declararse extrajudicialmente o demandarse ante un juez. La demanda puede iniciarse aunque no se haya cursado el requerimiento previo que pudo corresponder; en tal situación se aplica el inciso f);

c) la otra parte puede oponerse a la extinción si, al tiempo de la declaración, el declarante no ha cumplido, o no está en situación de cumplir, la prestación que debía realizar para poder ejercer la facultad de extinguir el contrato;

d) la extinción del contrato no queda afectada por la imposibilidad de restituir que tenga la parte que no la declaró;

e) la parte que tiene derecho a extinguir el contrato puede optar por requerir su cumplimiento y la reparación de daños. Esta demanda no impide deducir ulteriormente una pretensión extintiva;

f) la comunicación de la declaración extintiva del contrato produce su extinción de pleno derecho, y posteriormente no puede exigirse el cumplimiento ni subsiste el derecho de cumplir. Pero, en los casos en que es menester un requerimiento previo, si se promueve la demanda por extinción sin haber intimado, el demandado tiene derecho de cumplir hasta el vencimiento del plazo de emplazamiento;

g) la demanda ante un tribunal por extinción del contrato impide deducir ulteriormente una pretensión de cumplimiento;

h) la extinción del contrato deja subsistentes las estipulaciones referidas a las restituciones, a la reparación de daños, a la solución de las controversias y a cualquiera otra que regule los derechos y obligaciones de las partes tras la extinción.

1079. Operatividad de los efectos de la extinción por declaración de una de las partes.- Excepto disposición legal en contrario:

a) la rescisión unilateral y la revocación producen efectos solo para el futuro;

b) la resolución produce efectos retroactivos entre las partes, y no afecta el derecho adquirido a título oneroso por terceros de buena fe.

1080. Restitución en los casos de extinción por declaración de una de las partes.- Si el contrato es extinguido total o parcialmente por rescisión unilateral, por revocación o por resolución, las partes deben restituirse, en la medida que corresponda, lo que han recibido en razón del contrato, o su valor, conforme a las reglas de las obligaciones de dar para restituir, y a lo previsto en el artículo siguiente.

1081. Contrato bilateral.- Si se trata de la extinción de un contrato bilateral:

a) la restitución debe ser recíproca y simultánea;

b) las prestaciones cumplidas quedan firmes y producen sus efectos en cuanto resulten equivalentes, si son divisibles y han sido recibidas sin reserva respecto del efecto cancelatorio de la obligación;

c) para estimar el valor de las restituciones del acreedor se toman en cuenta las ventajas que resulten o puedan resultar de no haber efectuado la propia prestación, su utilidad frustrada y, en su caso, otros daños.

1082. Reparación del daño.- La reparación del daño, cuando procede, queda sujeta a estas disposiciones:

a) el daño debe ser reparado en los casos y con los alcances establecidos en este Capítulo, en el Título V de este Libro, y en las disposiciones especiales para cada contrato;

b) la reparación incluye el reembolso total o parcial, según corresponda, de los gastos generados por la celebración del contrato y de los tributos que lo hayan gravado;

c) de haberse pactado la cláusula penal, se aplica con los alcances establecidos en los artículos 790 y siguientes.

1083. Resolución total o parcial.- Una parte tiene la facultad de resolver total o parcialmente el contrato si la otra parte lo incumple. Pero los derechos de declarar la resolución total o la resolución parcial son excluyentes, por lo cual, habiendo optado por uno de ellos, no puede ejercer luego el otro. Si el deudor ha ejecutado una prestación parcial, el acreedor sólo puede resolver íntegramente el contrato si no tiene ningún interés en la prestación parcial.

1084. Configuración del incumplimiento.- A los fines de la resolución, el incumplimiento debe ser esencial en atención a la finalidad del contrato. Se considera que es esencial cuando:

a) el cumplimiento estricto de la prestación es fundamental dentro del contexto del contrato;

b) el cumplimiento tempestivo de la prestación es condición del mantenimiento del interés del acreedor;

c) el incumplimiento priva a la parte perjudicada de lo que sustancialmente tiene derecho a esperar;

d) el incumplimiento es intencional;

e) el incumplimiento ha sido anunciado por una manifestación seria y definitiva del deudor al acreedor.

1085. Conversión de la demanda por cumplimiento.- La sentencia que condena al cumplimiento lleva implícito el apercibimiento de que, ante el incumplimiento, en el trámite de ejecución, el acreedor tiene derecho a optar por la resolución del contrato, con los efectos previstos en el artículo 1081.

1086. Cláusula resolutoria expresa.- Las partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimientos genéricos o específicos debidamente identificados. En este supuesto, la resolución surte efectos a partir que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente su voluntad de resolver.

1087. Cláusula resolutoria implícita.- En los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 1088 y 1089.

1088. Presupuestos de la resolución por cláusula resolutoria implícita.- La resolución por cláusula resolutoria implícita exige:

a) un incumplimiento en los términos del artículo 1084. Si es parcial, debe privar sustancialmente de lo que razonablemente la parte tenía derecho a esperar en razón del contrato;

b) que el deudor esté en mora;

c) que el acreedor emplace al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de QUINCE (15) días, excepto que de los usos, o de la índole de la prestación, resulte la procedencia de uno menor. La resolución se produce de pleno derecho al vencimiento de dicho plazo. Dicho requerimiento no es necesario si ha vencido un plazo esencial para el cumplimiento, si la parte incumplidora ha manifestado su decisión de no cumplir, o si el cumplimiento resulta imposible. En tales casos, la resolución total o parcial del contrato se produce cuando el acreedor la declara y la comunicación es recibida por la otra parte.

1089. Resolución por ministerio de la ley.- El requerimiento dispuesto en el artículo anterior no es necesario en los casos en que la ley faculta a la parte para declarar unilateralmente la extinción del contrato, sin perjuicio de disposiciones especiales.

1090. Frustración de la finalidad.- La frustración definitiva de la finalidad del contrato autoriza a la parte perjudicada a declarar su rescisión, si tiene su causa en una alteración de carácter extraordinario de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, ajena a las partes y que supera el riesgo asumido por la que es afectada. La rescisión es operativa cuando esta parte comunica su declaración extintiva a la otra. Si la frustración de la finalidad es temporaria, hay derecho a rescisión sólo si se impide el cumplimiento oportuno de una obligación cuyo tiempo de ejecución es esencial.

1091. Imprevisión.- Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevenida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la rescisión total o parcial del contrato, o su adecuación. Igual regla se aplica al tercero a quien le han sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones, resultantes del contrato; y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su álea propia.

Título III. Contratos de consumo

Capítulo 1. Relación de consumo

1092. Relación de consumo. Consumidor.- Relación de consumo es el vínculo jurídico entre un proveedor y un consumidor. Se considera consumidor a la persona física o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social.

Queda equiparado al consumidor quien, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social.

1093. Contrato de consumo.- Contrato de consumo es el celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona física o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social.

1094. Interpretación y prelación normativa.- Las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor y el de acceso al consumo sustentable.

En caso de duda sobre la interpretación de este Código o las leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor.

1095. Interpretación del contrato de consumo.- El contrato se interpreta en el sentido más favorable para el consumidor. Cuando existen dudas sobre los alcances de su obligación, se adopta la que sea menos gravosa.

Capítulo 2
Formación del consentimiento

Sección 1ª. Prácticas abusivas

1096. Ámbito de aplicación.- Las normas de esta Sección son aplicables a todas las personas expuestas a las prácticas comerciales, determinables o no, sean consumidores o sujetos equiparados conforme a lo dispuesto en el artículo 1092.

1097. Trato digno.- Los proveedores deben garantizar condiciones de atención y trato digno a los consumidores y usuarios. La dignidad de la persona debe ser respetada conforme a los criterios generales que surgen de los tratados de derechos humanos. Los proveedores deben abstenerse de desplegar conductas que coloquen a los consumidores en situaciones vergonzantes, vejatorias o intimidatorias.

1098. Trato equitativo y no discriminatorio.- Los proveedores deben dar a los consumidores un trato equitativo y no discriminatorio. No pueden establecer diferencias basadas en pautas contrarias a la garantía constitucional de igualdad, en especial, la de la nacionalidad de los consumidores.

1099. Libertad de contratar.- Están prohibidas las prácticas que limitan la libertad de contratar del consumidor, en especial, las que subordinan la provisión de productos o servicios a la adquisición simultánea de otros, y otras similares que persigan el mismo objetivo.

Sección 2ª. Información y publicidad dirigida a los consumidores

1100. Información.- El proveedor está obligado a suministrar información al consumidor en forma cierta y detallada, respecto de todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, las condiciones de su comercialización y toda otra circunstancia relevante para el contrato. La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada con la claridad necesaria que permita su comprensión.

1101. Publicidad.- Está prohibida toda publicidad que:

a) contenga indicaciones falsas o de tal naturaleza que induzcan o puedan inducir a error al consumidor, cuando recaigan sobre elementos esenciales del producto o servicio;

b) efectúe comparaciones de bienes o servicios cuando sean de naturaleza tal que conduzcan a error al consumidor;

c) sea abusiva, discriminatoria o induzca al consumidor a comportarse de forma perjudicial o peligrosa para su salud o seguridad.

1102. Acciones.- Los consumidores afectados o quienes resulten legalmente legitimados pueden solicitar al juez: la cesación de la publicidad ilícita, la publicación, a cargo del demandado, de anuncios rectificatorios y, en su caso, de la sentencia condenatoria.

1103. Efectos de la publicidad.- Las precisiones formuladas en la publicidad o en anuncios, prospectos, circulares u otros medios de difusión se tienen por incluidas en el contrato con el consumidor y obligan al oferente.

Capítulo 3. Modalidades especiales

1104. Contratos celebrados fuera de los establecimientos comerciales.- Está comprendido en la categoría de contrato celebrado fuera de los establecimientos comerciales del proveedor el que resulta de una oferta o propuesta sobre un bien o servicio concluido en el domicilio o lugar de trabajo del consumidor, en la vía pública, o por medio de correspondencia, los que resultan de una convocatoria al consumidor o usuario al establecimiento del proveedor o a otro sitio, cuando el objetivo de dicha convocatoria sea total o parcialmente distinto al de la contratación, o se trate de un premio u obsequio.

1105. Contratos celebrados a distancia.- Contratos celebrados a distancia son aquéllos concluidos entre un proveedor y un consumidor con el uso exclusivo de medios de comunicación a distancia, entendiéndose por tales los que pueden ser utilizados sin la presencia física simultánea de las partes contratantes. En especial, se consideran los medios postales, electrónicos, telecomunicaciones, así como servicios de radio, televisión o prensa.

1106. Utilización de medios electrónicos.- Siempre que en este Código o en leyes especiales se exija que el contrato conste por escrito, este requisito se debe entender satisfecho si el contrato con el consumidor o usuario contiene un soporte electrónico u otra tecnología similar.

1107. Información sobre los medios electrónicos.- Si las partes se valen de técnicas de comunicación electrónica o similares para la celebración de un contrato de consumo a distancia, el proveedor debe informar al consumidor, además del contenido mínimo del contrato y la facultad de revocar, todos los datos necesarios para utilizar correctamente el medio elegido, para comprender los riesgos derivados de su empleo, y para tener absolutamente claro quién asume esos riesgos.

1108. Ofertas por medios electrónicos.- Las ofertas de contratación por medios electrónicos o similares deben tener vigencia durante el período que fije el oferente o, en su defecto, durante todo el tiempo que permanezcan accesibles al destinatario. El oferente debe confirmar por vía electrónica y sin demora la llegada de la aceptación.

1109. Lugar de cumplimiento.- En los contratos celebrados fuera de los establecimientos comerciales, a distancia, y con utilización de medios electrónicos o similares, se considera lugar de cumplimiento aquél en el que el consumidor recibió o debió recibir la prestación. Ese lugar fija la jurisdicción aplicable a los conflictos derivados del contrato. La cláusula de prórroga de jurisdicción se tiene por no escrita.

1110. Revocación.- En los contratos celebrados fuera de los establecimientos comerciales y a distancia, el consumidor tiene el derecho irrenunciable de revocar la aceptación dentro de los DIEZ (10) días computados a partir de la celebración del contrato.

Si la aceptación es posterior a la entrega del bien, el plazo debe comenzar a correr desde que esta última se produce.

Si el plazo vence en día inhábil, se prorroga hasta el primer día hábil siguiente.

Las cláusulas, pactos o cualquier modalidad aceptada por el consumidor durante este período que tengan por resultado la imposibilidad de ejercer el derecho de revocación se tienen por no escritos.

1111. Deber de informar el derecho a la revocación.- El proveedor debe informar al consumidor sobre la facultad de revocación mediante su inclusión en caracteres destacados en todo documento que presenta al consumidor en la etapa de negociaciones o en el documento que instrumenta el contrato concluido, ubicada como disposición inmediatamente anterior a la firma del consumidor o usuario. El derecho de revocación no se extingue si el consumidor no ha sido informado debidamente sobre su derecho.

1112. Forma y plazo para notificar la revocación.- La revocación debe ser notificada al proveedor por escrito o medios electrónicos o similares, o mediante la devolución de la cosa dentro del plazo de DIEZ (10) días computados conforme a lo previsto en el artículo 1110.

1113. Efectos del ejercicio del derecho de revocación.- Si el derecho de revocar es ejercido en tiempo y forma por el consumidor, las partes quedan liberadas de sus obligaciones correspectivas y deben restituirse recíproca y simultáneamente las prestaciones que han cumplido.-

1114. Imposibilidad de devolución.- La imposibilidad de devolver la prestación objeto del contrato no priva al consumidor de su derecho a revocar. Si la imposibilidad le es imputable, debe pagar al proveedor el valor de mercado que la prestación tiene al momento del ejercicio del derecho a revocar, excepto que dicho valor sea superior al precio de adquisición, en cuyo caso la obligación queda limitada a este último.

1115. Gastos.- El ejercicio del derecho de revocación no debe implicar gasto alguno para el consumidor. En particular, el consumidor no tiene que reembolsar cantidad alguna por la disminución del valor de la cosa que sea consecuencia de su uso conforme a lo pactado o a su propia naturaleza, y tiene derecho al reembolso de los gastos necesarios y útiles que realizó en ella.

1116. Excepciones al derecho de revocar.- Excepto pacto en contrario, el derecho de revocar no es aplicable a los siguientes contratos:

a) los referidos a productos confeccionados conforme a las especificaciones suministradas por el consumidor o claramente personalizados o que, por su naturaleza, no pueden ser devueltos o puedan deteriorarse con rapidez;

b) los de suministro de grabaciones sonoras o de video, de discos y de programas informáticos que han sido decodificados por el consumidor, así como de ficheros informáticos, suministrados por vía electrónica, susceptibles de ser descargados o reproducidos con carácter inmediato para su uso permanente;

c) los de suministro de prensa diaria, publicaciones periódicas y revistas.

Capítulo 4. Cláusulas abusivas

1117. Normas aplicables.- Se aplican en este Capítulo lo dispuesto por las leyes especiales y los artículos 985, 986, 987 y 988 , existan o no cláusulas generales predispuestas por una de las partes.

1118. Control de incorporación.- Las cláusulas incorporadas a un contrato de consumo pueden ser declaradas abusivas aun cuando sean negociadas individualmente o aprobadas expresamente por el consumidor.

1119. Regla general.- Sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales, es abusiva la cláusula que, habiendo sido o no negociada individualmente, tiene por objeto o por efecto provocar un desequilibrio significativo entre los derechos y las obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor.

1120. Situación jurídica abusiva.- Se considera que existe una situación jurídica abusiva cuando el mismo resultado se alcanza a través de la predisposición de una pluralidad de actos jurídicos conexos.

1121. Límites.- No pueden ser declaradas abusivas:

a) las cláusulas relativas a la relación entre el precio y el bien o el servicio procurado;

b) las que reflejan disposiciones vigentes en tratados internacionales o en normas legales imperativas.

1122. Control judicial.- El control judicial de las cláusulas abusivas se rige, sin perjuicio de lo dispuesto en la ley especial, por las siguientes reglas:

a) la aprobación administrativa de los contratos o de sus cláusulas no obsta al control;

b) las cláusulas abusivas se tienen por no convenidas;

c) si el juez declara la nulidad parcial del contrato, simultáneamente lo debe integrar, si no puede subsistir sin comprometer su finalidad;

d) cuando se prueba una situación jurídica abusiva derivada de contratos conexos, el juez debe aplicar lo dispuesto en el artículo 1075.

Título IV. Contratos en particular

Capítulo 1. Compraventa

Sección 1ª. Disposiciones generales

1123. Definición.- Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.

1124. Aplicación supletoria a otros contratos.- Las normas de este Capítulo se aplican supletoriamente a los contratos por los cuales una parte se obliga a:

a) transferir a la otra derechos reales de condominio, propiedad horizontal, superficie, usufructo o uso, o a constituir los derechos reales de condominio, superficie, usufructo, uso, habitación, conjuntos inmobiliarios o servidumbre, y dicha parte, a pagar un precio en dinero;

b) transferir la titularidad de títulos valores por un precio en dinero.

1125. Compraventa y contrato de obra.- Cuando una de las partes se compromete a entregar cosas por un precio, aunque éstas hayan de ser manufacturadas o producidas, se aplican las reglas de la compraventa, a menos que de las circunstancias resulte que la principal de las obligaciones consiste en suministrar mano de obra o prestar otros servicios. Si la parte que encarga la manufactura o producción de las cosas asume la obligación de proporcionar una porción substancial de los materiales necesarios, se aplican las reglas del contrato de obra.

1126. Compraventa y permuta.- Si el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato es de permuta si es mayor el valor de la cosa y de compraventa en los demás casos.

1127. Naturaleza del contrato.- El contrato no debe ser juzgado como de compraventa, aunque las partes así lo estipulen, si para ser tal le falta algún requisito esencial.

1128. Obligación de vender.- Nadie está obligado a vender, excepto que se encuentre sometido a la necesidad jurídica de hacerlo.

Sección 2ª. Cosa vendida

1129. Cosa vendida.- Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos.

1130. Cosa cierta que ha dejado de existir.- Si la venta es de cosa cierta que ha dejado de existir al tiempo de perfeccionarse el contrato, éste no produce efecto alguno. Si ha dejado de existir parcialmente, el comprador puede demandar la parte existente con reducción del precio.

Puede pactarse que el comprador asuma el riesgo de que la cosa cierta haya perecido o esté dañada al celebrarse el contrato. El vendedor no puede exigir el cumplimiento del contrato si al celebrarlo sabía que la cosa había perecido o estaba dañada.

1131. Cosa futura.- Si se vende cosa futura, se entiende sujeta a la condición suspensiva de que la cosa llegue a existir.

El vendedor debe realizar las tareas y esfuerzos que resulten del contrato, o de las circunstancias, para que ésta llegue a existir en las condiciones y tiempo convenidos.

El comprador puede asumir, por cláusula expresa, el riesgo de que la cosa no llegue a existir sin culpa del vendedor.

1132. Cosa ajena.- La venta de la cosa total o parcialmente ajena es válida, en los términos del artículo 1008. El vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador.

Sección 3ª. Precio

1133. Determinación del precio.- El precio es determinado cuando las partes lo fijan en una suma que el comprador debe pagar, cuando se deja su indicación al arbitrio de un tercero designado o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta. En cualquier otro caso, se entiende que hay precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo.

1134. Precio determinado por un tercero.- El precio puede ser determinado por un tercero designado en el contrato o después de su celebración. Si las partes no llegan a un acuerdo sobre su designación o sustitución, o si el tercero no quiere o no puede realizar la determinación, el precio lo fija el juez por el procedimiento más breve que prevea la ley local.

1135. Precio no convenido por unidad de medida de superficie.- Si el objeto principal de la venta es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie y la superficie de terreno tiene una diferencia mayor del CINCO POR CIENTO (5%) con la acordada, el vendedor o el comprador, según los casos, tiene derecho de pedir el ajuste de la diferencia. El comprador que por aplicación de esta regla debe pagar un mayor precio puede resolver la compra.

1136. Precio convenido por unidad de medida de superficie.- Si el precio es convenido por unidad de medida de superficie, el precio total es el que resulta en función de la superficie real del inmueble. Si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un CINCO POR CIENTO (5%) a la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver.

Sección 4ª. Obligaciones del vendedor

1137. Obligación de transferir.- El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete.

1138. Gastos de entrega.- Excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos referidos en el artículo anterior. En la compraventa de inmuebles también están a su cargo los del estudio del título y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que graven la venta.

1139. Tiempo de entrega del inmueble.- El vendedor debe entregar el inmueble inmediatamente de la escrituración, excepto convención en contrario.

1140. Entrega de la cosa.- La cosa debe entregarse con sus accesorios, libre de toda relación de poder y de oposición de tercero.

Sección 5ª. Obligaciones del comprador

1141. Enumeración.- Son obligaciones del comprador:

a) pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos. Si nada se pacta, se entiende que la venta es de contado;

b) recibir la cosa y los documentos vinculados con el contrato. Esta obligación de recibir consiste en realizar todos los actos que razonablemente cabe esperar del comprador para que el vendedor pueda efectuar la entrega, y hacerse cargo de la cosa;

c) pagar los gastos de recibo, incluidos los de testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a la venta.

Sección 6ª. Compraventa de cosas muebles

1142. Regla de interpretación.- Las disposiciones de esta Sección no excluyen la aplicación de las demás normas del Capítulo en cuanto sean compatibles.

Parágrafo 1°. Precio

1143. Silencio sobre el precio.- Cuando el contrato ha sido válidamente celebrado, pero el precio no se ha señalado ni expresa ni tácitamente, ni se ha estipulado un medio para determinarlo, se considera, excepto indicación en contrario, que las partes han hecho referencia al precio generalmente cobrado en el momento de la celebración del contrato para tales mercaderías, vendidas en circunstancias semejantes, en el tráfico mercantil de que se trate.

1144. Precio fijado por peso, número o medida.- Si el precio se fija con relación al peso, número o medida, es debido el precio proporcional al número, peso o medida real de las cosas vendidas. Si el precio se determina en función del peso de las cosas, en caso de duda, se lo calcula por el peso neto.

Parágrafo 2°. Entrega de la documentación

1145. Entrega de factura.- El vendedor debe entregar al comprador una factura que describa la cosa vendida, su precio, o la parte de éste que ha sido pagada y los demás términos de la venta. Si la factura no indica plazo para el pago del precio se presume que la venta es de contado. La factura no observada dentro de los DIEZ (10) días de recibida se presume aceptada en todo su contenido.

Excepto disposición legal, si es de uso no emitir factura, el vendedor debe entregar un documento que acredite la venta.

1146. Obligación de entregar documentos.- Si el vendedor está obligado a entregar documentos relacionados con las cosas vendidas, debe hacerlo en el momento, lugar y forma fijados por el contrato. En caso de entrega anticipada de documentos, el vendedor puede, hasta el momento fijado para la entrega, subsanar cualquier falta de conformidad de ellos, si el ejercicio de ese derecho no ocasiona inconvenientes ni gastos excesivos al comprador.

Parágrafo 3°. Entrega de la cosa

1147. Plazo para la entrega de la cosa.- La entrega debe hacerse dentro de las VEINTICUATRO (24) horas de celebrado el contrato, excepto que de la convención o los usos resulte otro plazo.

1148. Lugar de entrega de la cosa.- El lugar de la entrega es el que se convino, o el que determinen los usos o las particularidades de la venta. En su defecto, la entrega debe hacerse en el lugar en que la cosa cierta se encontraba al celebrarse el contrato.

1149. Puesta a disposición de las cosas vendidas. Endoso de mercaderías en tránsito.- Las partes pueden pactar que la puesta a disposición de la mercadería vendida en lugar cierto y en forma incondicional tenga los efectos de la entrega, sin perjuicio de los derechos del comprador de revisarla y expresar su no conformidad dentro de los DIEZ (10) días de retirada. También pueden pactar que la entrega de la mercadería en tránsito tenga lugar por el simple consentimiento de las partes materializado en la cesión o el endoso de los documentos de transporte desde la fecha de su cesión o endoso.

1150. Entrega anticipada de cosas no adecuadas al contrato.- En caso de entrega anticipada de cosas no adecuadas al contrato, sea en cantidad o calidad, el vendedor puede, hasta la fecha fijada:

a) entregar la parte o cantidad que falte de las cosas;

b) entregar otras cosas en sustitución de las dadas o subsanar cualquier falta de adecuación de las cosas entregadas a lo convenido, siempre que el ejercicio de ese derecho no ocasione al comprador inconvenientes ni gastos excesivos; no obstante, el comprador conserva el derecho de exigir la indemnización de los daños.

1151. Riesgos de daños o pérdida de las cosas.- Están a cargo del vendedor los riesgos de daños o pérdida de las cosas, y los gastos incurridos hasta ponerla a disposición del comprador en los términos del artículo 1149 o, en su caso, del transportista u otro tercero, pesada o medida y en las demás condiciones pactadas o que resulten de los usos aplicables o de las particularidades de la venta.

Parágrafo 4º
Recepción de la cosa y pago del precio

1152. Tiempo del pago.- El pago se hace contra la entrega de la cosa, excepto pacto en contrario. El comprador no está obligado a pagar el precio mientras no tiene la posibilidad de examinar las cosas, a menos que las modalidades de entrega o de pago pactadas por las partes sean incompatibles con esta posibilidad.

1153. Compraventa sobre muestras.- Si la compraventa se hace sobre muestras, el comprador no puede rehusar la recepción si la cosa es de igual calidad que la muestra.

1154. Compraventa de cosas que no están a la vista.- En los casos de cosas que no están a la vista y deben ser remitidas por el vendedor al comprador, la cosa debe adecuarse al contrato al momento de su entrega al comprador, al transportista o al tercero designado para recibirla.

1155. Cosas que se entregan en fardos o bajo cubierta.- Si las cosas muebles se entregan en fardo o bajo cubierta que impiden su examen y reconocimiento, el comprador puede reclamar en los DIEZ (10) días inmediatos a la entrega, cualquier falta en la cantidad o la inadecuación de las cosas al contrato.

El vendedor puede exigir que en el acto de la entrega se haga el reconocimiento íntegro de la cantidad y de la adecuación de las cosas entregadas al contrato, y en ese caso no hay lugar a reclamos después de recibidas.

1156. Adecuación de las cosas muebles a lo convenido.- Se considera que las cosas muebles son adecuadas al contrato si:

a) son aptas para los fines a que ordinariamente se destinan cosas del mismo tipo;

b) son aptas para cualquier fin especial que expresa o tácitamente se haya hecho saber al vendedor en el momento de la celebración del contrato, excepto que de las circunstancias resulte que el comprador no confió o no era razonable que confiara, en la idoneidad y criterio del vendedor;

c) están envasadas o embaladas de la manera habitual para tales mercaderías o, si no la hay, de una adecuada para conservarlas y protegerlas;

d) responden a lo previsto en el artículo 1153.

El vendedor no es responsable, a tenor de lo dispuesto en los incisos a) y c) de este artículo, de la inadecuación de la cosa que el comprador conocía o debía conocer en el momento de la celebración del contrato.

1157. Determinación de la adecuación de las cosas al contrato.- En los casos de los artículos 1153 y 1154 el comprador debe informar al vendedor sin demora de la falta de adecuación de las cosas a lo convenido.

La determinación de si la cosa remitida por el vendedor es adecuada al contrato se hace por peritos arbitradores, excepto estipulación contraria.

Si las partes no acuerdan sobre la designación del perito arbitrador, cualquiera de ellas puede demandar judicialmente su designación dentro del plazo de caducidad de TREINTA (30) días de entrega de la cosa. El juez designa el arbitrador.

1158. Plazo para reclamar por los defectos de las cosas.- Si la venta fue convenida mediante entrega a un transportista o a un tercero distinto del comprador y no ha habido inspección de la cosa, los plazos para reclamar por las diferencias de cantidad o por su no adecuación al contrato se cuentan desde su recepción por el comprador.

1159. Compraventa por junto.- Si la venta es por una cantidad de cosas "por junto" el comprador no está obligado a recibir sólo una parte de ellas, excepto pacto en contrario. Si la recibe, la venta y transmisión del dominio quedan firmes a su respecto.

1160. Compraventas sujetas a condición suspensiva.- La compraventa está sujeta a la condición suspensiva de la aceptación de la cosa por el comprador si:

a) el comprador se reserva la facultad de probar la cosa;

b) la compraventa se conviene o es, de acuerdo con los usos, "a satisfacción del comprador".

El plazo para aceptar es de DIEZ (10) días, excepto que otro se haya pactado o emane de los usos. La cosa se considera aceptada y el contrato se juzga concluido cuando el comprador paga el precio sin reserva o deja transcurrir el plazo sin pronunciarse.

1161. Cláusulas de difusión general en los usos internacionales.- Las cláusulas que tengan difusión en los usos internacionales se presumen utilizadas con el significado que les adjudiquen tales usos, aunque la venta no sea internacional, siempre que de las circunstancias no resulte lo contrario.

1162. Compraventa con cláusula pago contra documentos.- En la compraventa de cosas muebles con cláusula "pago contra documentos", "aceptación contra documentos" u otras similares, el pago, aceptación o acto de que se trate sólo puede ser rehusado por falta de adecuación de los documentos con el contrato, con independencia de la inspección o aceptación de la cosa vendida, excepto que lo contrario resulte de la convención o de los usos, o que su falta de identidad con la cosa vendida esté ya demostrada.

Si el pago, aceptación o acto de que se trate debe hacerse por medio de un banco, el vendedor no tiene acción contra el comprador hasta que el banco rehúse hacerlo.

Sección 7ª. Algunas cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de compraventa

1163. Pacto de retroventa.- Pacto de retroventa es aquél por el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador contra restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos.

El contrato sujeto a este pacto se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria.

1164. Pacto de reventa.- Pacto de reventa es aquél por el cual el comprador se reserva el derecho de devolver la cosa comprada. Ejercido el derecho, el vendedor debe restituir el precio, con el exceso o disminución convenidos.

Se aplican las reglas de la compraventa bajo condición resolutoria.

1165. Pacto de preferencia.- Pacto de preferencia es aquél por el cual el vendedor tiene derecho a recuperar la cosa con prelación a cualquier otro adquirente si el comprador decide enajenarla. El derecho que otorga es personal y no puede cederse ni pasa a los herederos.

El comprador debe comunicar oportunamente al vendedor su decisión de enajenar la cosa y todas las particularidades de la operación proyectada o, en su caso, el lugar y tiempo en que debe celebrarse la subasta.

Excepto que otro plazo resulte de la convención, los usos o las circunstancias del caso, el vendedor debe ejercer su derecho de preferencia dentro de los DIEZ (10) días de recibida dicha comunicación.

Se aplican las reglas de la compraventa bajo condición resolutoria.

1166. Pactos agregados a la compraventa de cosas registrables.- Los pactos regulados en los artículos precedentes pueden agregarse a la compraventa de cosas muebles e inmuebles. Si la cosa vendida es registrable, los pactos de retroventa, de reventa y de preferencia son oponibles a terceros interesados si resultan de los documentos inscriptos en el registro correspondiente, o si de otro modo el tercero ha tenido conocimiento efectivo.

Si las cosas vendidas son muebles no registrables, los pactos no son oponibles a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

1167. Plazos.- Los pactos regulados en los artículos precedentes pueden ser convenidos por un plazo que no exceda de CINCO (5) años si se trata de cosas inmuebles, y de DOS (2) años si se trata de cosas muebles, contados desde la celebración del contrato.

Si las partes convienen un plazo mayor se reduce al máximo legal. El plazo establecido por la ley es perentorio e improrrogable.

1168. Venta condicional. Presunción.- En caso de duda, la venta condicional se reputa hecha bajo condición resolutoria, si antes del cumplimiento de la condición el vendedor hace tradición de la cosa al comprador.

1169. Efecto de la compraventa sujeta a condición resolutoria.- La compraventa sujeta a condición resolutoria produce los efectos propios del contrato, pero la tradición o, en su caso, la inscripción registral, sólo transmite el dominio revocable.

Sección 8ª. Boleto de compraventa

1170. Boleto de compraventa de inmuebles.- El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:

a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos;

b) el comprador pagó el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del precio con anterioridad a la traba de la cautelar;

c) el boleto tiene fecha cierta;

d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

1171. Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra.- Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del precio. El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.

Capítulo 2. Permuta

1172. Definición.- Hay permuta si las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero.

1173. Gastos.- Excepto pacto en contrario, los gastos previstos en el artículo 1138 y todos los demás gastos que origine la permuta, son soportados por los contratantes por partes iguales.

1174. Evicción.- El permutante que es vencido en la propiedad de la cosa que le fue transmitida puede pedir la restitución de la que dio a cambio o su valor al tiempo de la evicción, y los daños. Puede optar por hacer efectiva la responsabilidad por saneamiento prevista en este Código.

1175. Norma supletoria.- En todo lo no previsto por el presente Capítulo se aplican supletoriamente las normas de la compraventa.

Capítulo 3. Suministro

1176. Definición.- Suministro es el contrato por el cual el suministrante se obliga a entregar bienes, incluso servicios sin relación de dependencia, en forma periódica o continuada, y el suministrado a pagar un precio por cada entrega o grupo de ellas.

1177. Plazo máximo.- El contrato de suministro puede ser convenido por un plazo máximo de VEINTE (20) años, si se trata de frutos o productos del suelo o del subsuelo, con proceso de elaboración o sin él, y de DIEZ (10) años en los demás casos. El plazo máximo se computa a partir de la primera entrega ordinaria.

1178. Cantidades.- Si no se conviene la entidad de las prestaciones a ser cumplidas por el suministrante durante períodos determinados, el contrato se entiende celebrado según las necesidades normales del suministrado al tiempo de su celebración.

Si sólo se convinieron cantidades máximas y mínimas, el suministrado tiene el derecho de determinar la cantidad en cada oportunidad que corresponda, dentro de esos límites. Igual derecho tiene cuando se haya establecido solamente un mínimo, entre esta cantidad y las necesidades normales al tiempo del contrato.

1179. Aviso.- Si las cantidades a entregar en cada período u oportunidad pueden variarse, cada parte debe dar aviso a la otra de la modificación en sus necesidades de recepción o posibilidades de entrega, en la forma y oportunidades que pacten. No habiendo convención, debe avisarse con una anticipación que permita a la otra parte prever las acciones necesarias para una eficiente operación.

1180. Plazo en prestaciones singulares.- El plazo legal o convencional para el cumplimiento de las prestaciones singulares se presume establecido en interés de ambas partes, excepto pacto en contrario.

1181. Precio.- A falta de convención o uso en contrario, en las prestaciones singulares, el precio:

a) se determina según el precio de prestaciones similares que el suministrante efectúe en el tiempo y lugar de cada entrega, si la prestación es de aquéllas que hacen a su giro ordinario de negocios o modo de vida;

b) en su defecto, se determina por el valor corriente de plaza en la fecha y lugar de cada entrega;

c) debe ser pagado dentro de los primeros DIEZ (10) días del mes calendario siguiente a aquél en que ocurrió la entrega.

1182. Pacto de preferencia.- El pacto mediante el cual una de las partes se obliga a dar preferencia a la otra en la celebración de un contrato sucesivo relativo al mismo o similar objeto, es válido siempre que la duración de la obligación no exceda de TRES (3) años.

La parte que desee contratar con terceros el reemplazo total o parcial del suministro cuyo plazo ha expirado o expirará en fecha próxima, debe dar aviso a la otra de las condiciones en que proyecta contratar con terceros, en la forma y condiciones pactadas en el contrato. La otra parte debe hacer uso de la preferencia, haciéndolo saber según lo acordado. A falta de estipulación en el contrato, se aplican la forma y condiciones de uso. En su defecto, una parte debe notificar por medio fehaciente las condiciones del nuevo contrato con una antelación de TREINTA (30) días a su terminación y la otra debe hacer saber por igual medio si utilizará el pacto de preferencia dentro de los QUINCE (15) días de recibida la notificación. En caso de silencio de ésta, expira su derecho de preferencia.

1183. Contrato por tiempo indeterminado.- Si la duración del suministro no ha sido establecida expresamente, cualquiera de las partes puede resolverlo, dando aviso previo en las condiciones pactadas. De no existir pacto se aplican los usos. En su defecto, el aviso debe cursarse en un término razonable según las circunstancias y la naturaleza del suministro, que en ningún caso puede ser inferior a SESENTA (60) días.

1184. Resolución.- En caso de incumplimiento de las obligaciones de una de las partes en cada prestación singular, la otra sólo puede resolver el contrato de suministro, en los términos de los artículos 1077 y siguientes si el incumplimiento es de notable importancia, de forma tal de poner razonablemente en duda la posibilidad del incumplidor de atender con exactitud los posteriores vencimientos.

1185. Suspensión del suministro.- Si los incumplimientos de una parte no tienen las características del artículo 1184, la otra parte sólo puede suspender sus prestaciones hasta tanto se subsane el incumplimiento, si ha advertido al incumplidor mediante un preaviso otorgado en los términos pactados o, en su defecto, con una anticipación razonable atendiendo a las circunstancias.

1186. Normas supletorias.- En tanto no esté previsto en el contrato o en las normas precedentes, se aplican a las prestaciones singulares las reglas de los contratos a las que ellas correspondan, que sean compatibles.

Capítulo 4. Locación

Sección 1ª. Disposiciones generales

1187. Definición.- Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero.

Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa.

1188. Forma. Oponibilidad.- El contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable, de una universalidad que incluya a alguna de ellas, o de parte material de un inmueble, debe ser hecho por escrito.

Esta regla se aplica también a sus prórrogas y modificaciones.

1189. Transmisión por causa de muerte. Enajenación de la cosa locada.- Excepto pacto en contrario, la locación:

a) se transmite activa y pasivamente por causa de muerte;

b) subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa locada sea enajenada.

1190. Continuador de la locación.- Si la cosa locada es inmueble, o parte material de un inmueble, destinado a habitación, en caso de abandono o fallecimiento del locatario, la locación puede ser continuada en las mismas condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quien lo habite y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento.

El derecho del continuador en la locación prevalece sobre el del heredero del locatario.

1191. Facultades del representante.- Para celebrar contrato de locación por más de TRES (3) años, o cobrar alquileres anticipados por el mismo período, se requiere facultad expresa.

Sección 2ª. Objeto y destino

1192. Cosas.- Toda cosa presente o futura, cuya tenencia esté en el comercio, puede ser objeto del contrato de locación, si es determinable, aunque sea sólo en su especie. Se comprenden en el contrato, a falta de previsión en contrario, los productos y los frutos ordinarios.

1193. Contrato reglado por normas administrativas.- Si el locador es una persona jurídica de derecho público, el contrato se rige en lo pertinente por las normas administrativas y, en subsidio, por las de este Capítulo.

1194. Destino de la cosa locada.- El locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato.

A falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra o el que corresponde a su naturaleza.

A los efectos de este Capítulo, si el destino es mixto se aplican las normas correspondientes al habitacional.

1195. Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida.- Es nula la cláusula que impide el ingreso, o excluye del inmueble alquilado, cualquiera sea su destino, a una persona incapaz o con capacidad restringida que se encuentre bajo la guarda, asistencia o representación del locatario o sublocatario, aunque éste no habite el inmueble.

1196. Locación habitacional.- Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a UN (1) mes;

b) depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a UN (1) mes de alquiler por cada año de locación contratado;

c) el pago de valor llave o equivalentes.

Sección 3ª. Tiempo de la locación

1197. Plazo máximo.- El tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de VEINTE (20) años para el destino habitacional y CINCUENTA (50) años para los otros destinos.

El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio.

1198. Plazo mínimo de la locación de inmueble.- El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de DOS (2) años, excepto los casos del artículo 1199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

1199. Excepciones al plazo mínimo legal.- No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;

b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los SEIS (6) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;

c) guarda de cosas;

d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Sección 4ª. Efectos de la locación

Parágrafo 1°. Obligaciones del locador

1200. Entregar la cosa.- El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido.

1201. Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido.- El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito.

Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el locatario tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato.

1202. Pagar mejoras.- El locador debe pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada, aunque no lo haya convenido, si el contrato se resuelve sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa.

1203. Frustración del uso o goce de la cosa.- Si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

1204. Pérdida de luminosidad del inmueble.- La pérdida de luminosidad del inmueble urbano por construcciones en las fincas vecinas, no autoriza al locatario a solicitar la reducción del precio ni a resolver el contrato, excepto que medie dolo del locador.

Parágrafo 2°. Obligaciones del locatario

1205. Prohibición de variar el destino.- El locatario puede usar y gozar de la cosa conforme a

derecho y exclusivamente para el destino correspondiente. No puede variarlo aunque ello no cause perjuicio al locador.

1206. Conservar la cosa en buen estado. Destrucción.- El locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió. No cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces.

Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito.

1207. Mantener la cosa en buen estado. Reparaciones.- Si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento; y sólo éstas si es inmueble.

Si es urgente realizar reparaciones necesarias puede efectuarlas a costa del locador dándole aviso previo.

1208. Pagar el canon convenido.- La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva.

A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual.

1209. Pagar cargas y contribuciones por la actividad.- El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada.

No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.

1210. Restituir la cosa.- El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.

También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga.

Parágrafo 3°. Régimen de mejoras

1211. Regla.- El locatario puede realizar mejoras en la cosa locada, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren la substancia o forma de la cosa, o haya sido interpelado a restituirla.

No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, si son mejoras necesarias, puede reclamar su valor al locador.

1212. Violación al régimen de mejoras.- La realización de mejoras prohibidas en el artículo anterior viola la obligación de conservar la cosa en el estado en que se recibió.

Sección 5ª. Cesión y sublocación

1213. Cesión.- El locatario sólo puede ceder su posición contractual en los términos previstos en los artículos 1636 y siguientes. La cesión que no reúna tales requisitos viola la prohibición de variar el destino de la cosa locada.

La prohibición contractual de ceder importa la de sublocar y viceversa.

Se considera cesión a la sublocación de toda la cosa.

1214. Sublocación.- El locatario puede dar en sublocación parte de la cosa locada, si no hay pacto en contrario. Para ello debe comunicar al locador, por medio fehaciente, su intención de sublocar e indicarle el nombre y domicilio de la persona con quien se propone contratar, y el destino que el sublocatario asignará a la cosa.

El locador sólo puede oponerse por medio fehaciente, dentro del plazo de DIEZ (10) días de notificado. El silencio del locador importa su conformidad con la sublocación propuesta.

La sublocación contratada pese la oposición del locador, o con apartamiento de los términos que se le comunicaron, viola la prohibición de variar el destino de la cosa locada.

1215. Relaciones entre sublocador y sublocatario.- Entre sublocador y sublocatario rigen las normas previstas en el contrato respectivo y las de este Capítulo. Está implícita la cláusula de usar y gozar de la cosa sin transgredir el contrato principal.

1216. Acciones directas.- Sin perjuicio de sus derechos respecto al locatario, el locador tiene acción directa contra el sublocatario para cobrar el alquiler adeudado por el locatario, en la medida de la deuda del sublocatario. También puede exigir de éste el cumplimiento de las obligaciones que la sublocación le impone, inclusive el resarcimiento de los daños causados por uso indebido de la cosa.

Recíprocamente, el sublocatario tiene acción directa contra el locador para obtener a su favor el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de locación.

La conclusión de la locación determina la cesación del subarriendo, excepto que se haya producido por confusión.

Sección 6ª. Extinción

1217. Extinción de la locación.- Son modos especiales de extinción de la locación:

a) el cumplimiento del plazo convenido, o requerimiento previsto en el artículo siguiente, según el caso;

b) la resolución anticipada.

1218. Continuación de la locación concluida.- Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.

La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo.

1219. Resolución imputable al locatario.- El locador puede resolver el contrato:

a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205;

b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;

c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante DOS (2) períodos consecutivos.

1220. Resolución imputable al locador.- El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:

a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido;

b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.

1221. Resolución anticipada.- El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

a) si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido SEIS (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio (1 1/2) de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso;

b) en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a DOS (2) meses de alquiler.

Sección 7ª. Efectos de la extinción

1222. Intimación de pago.- Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a DIEZ (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

1223. Desalojo.- Al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa locada.

El procedimiento previsto en este Código para la cláusula resolutoria implícita no se aplica a la demanda de desalojo por las causas de los artículos 1217 y 1219, inciso c).

El plazo de ejecución de la sentencia de desalojo no puede ser menor a DIEZ (10) días.

1224. Facultades sobre las mejoras útiles o suntuarias.- El locatario puede retirar la mejora útil o suntuaria al concluir la locación; pero no puede hacerlo si acordó que quede en beneficio de la cosa, si de la separación se sigue daño para ella, o separarla no le ocasiona provecho alguno.

El locador puede adquirir la mejora hecha en violación a una prohibición contractual, pagando el mayor valor que adquirió la cosa.

1225. Caducidad de la fianza. Renovación.- Las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado.

Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita, una vez vencido el plazo del contrato de locación.

Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.

1226. Facultad de retención.- El ejercicio del derecho de retención por el locatario lo faculta a percibir los frutos naturales que la cosa produzca. Si lo hace, al momento de la percepción debe compensar ese valor con la suma que le es debida.

Capítulo 5. Leasing

1227. Concepto.- En el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.

1228. Objeto.- Pueden ser objeto del contrato cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing.

1229. Canon.- El monto y la periodicidad de cada canon se determina convencionalmente.

1230. Precio de ejercicio de la opción.- El precio de ejercicio de la opción de compra debe estar fijado en el contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas.

1231. Modalidades en la elección del bien.- El bien objeto del contrato puede:

a) comprarse por el dador a persona indicada por el tomador;

b) comprarse por el dador según especificaciones del tomador o según catálogos, folletos o descripciones identificadas por éste;

c) comprarse por el dador, quien sustituye al tomador, al efecto, en un contrato de compraventa que éste haya celebrado;

d) ser de propiedad del dador con anterioridad a su vinculación contractual con el tomador;

a) adquirirse por el dador al tomador por el mismo contrato o habérselo adquirido con anterioridad;

f) estar a disposición jurídica del dador por título que le permita constituir leasing sobre él.

1232. Responsabilidades, acciones y garantías en la adquisición del bien.- En los casos de los incisos a), b) y c) del artículo 1231, el dador cumple el contrato adquiriendo los bienes indicados por el tomador. El tomador puede reclamar del vendedor, sin necesidad de cesión, todos los derechos que emergen del contrato de compraventa. El dador puede liberarse convencionalmente de las responsabilidades de entrega y de la obligación de saneamiento.

En los casos del inciso d) del artículo 1231, así como en aquellos casos en que el dador es fabricante, importador, vendedor o constructor del bien dado en leasing, el dador no puede liberarse de la obligación de entrega y de la obligación de saneamiento.

En los casos del inciso e) del mismo artículo, el dador no responde por la obligación de entrega ni por garantía de saneamiento, excepto pacto en contrario.

En los casos del inciso f) se deben aplicar las reglas de los párrafos anteriores de este artículo, según corresponda a la situación concreta.

1233. Servicios y accesorios.- Pueden incluirse en el contrato los servicios y accesorios necesarios para el diseño, la instalación, puesta en marcha y puesta a disposición de los bienes dados en leasing, y su precio integrar el cálculo del canon.

1234. Forma e inscripción.- El leasing debe instrumentarse en escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves. En los demás casos puede celebrarse por instrumento público o privado.

A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato debe inscribirse en el registro que corresponda según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto. La inscripción en el registro puede efectuarse a partir de la celebración del contrato de leasing, y con prescindencia de la fecha en que corresponda hacer entrega de la cosa objeto de la prestación comprometida. Para que produzca efectos contra terceros desde la entrega del bien objeto del leasing, la inscripción debe solicitarse dentro de los CINCO (5) días hábiles posteriores. Pasado ese término, produce ese efecto desde que el contrato se presente para su registración. Si se trata de cosas muebles no registrables o de un software, deben inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde la cosa se encuentre o, en su caso, donde ésta o el software se deba poner a disposición del tomador. En el caso de inmuebles, la inscripción se mantiene por el plazo de VEINTE (20) años; en los demás bienes se mantiene por DIEZ (10) años. En ambos casos puede renovarse antes de su vencimiento, por rogación del dador u orden judicial.

1235. Modalidades de los bienes.- A los efectos de la registración del contrato de leasing son aplicables las normas legales y reglamentarias que correspondan según la naturaleza de los bienes.

En el caso de cosas muebles no registrables o software, se aplican las normas registrales de la Ley de Prenda con Registro y las demás que rigen el funcionamiento del Registro de Créditos Prendarios.

Cuando el leasing comprenda a cosas muebles situadas en distintas jurisdicciones, se aplica lo dispuesto en la Ley de Prenda con Registro para iguales circunstancias.

El registro debe expedir certificados e informes. El certificado que indique que sobre determinados bienes no aparece inscrito ningún contrato de leasing tiene eficacia legal hasta VEINTICUATRO (24) horas de expedido.

1236. Traslado de los bienes.- El tomador no puede sustraer los bienes muebles del lugar en que deben encontrarse de acuerdo a lo estipulado en el contrato inscrito. Sólo puede trasladarlos con la conformidad expresa del dador, otorgada en el contrato o por acto escrito posterior, y después de haberse inscrito el traslado y la conformidad del dador en los registros correspondientes. Se aplican las normas pertinentes de la Ley de Prenda con Registro al respecto.

1237. Oponibilidad. Subrogación.- El contrato debidamente inscrito es oponible a los acreedores de las partes. Los acreedores del tomador pueden subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra.

1238. Uso y goce del bien.- El tomador puede usar y gozar del bien objeto del leasing conforme a su destino, pero no puede venderlo, gravarlo ni disponer de él. Los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y uso, incluyendo seguros, impuestos y tasas, que recaigan sobre los bienes y las sanciones ocasionadas por su uso, son a cargo del tomador, excepto convención en contrario.

El tomador puede arrendar el bien objeto del leasing, excepto pacto en contrario. En ningún caso el locatario o arrendatario puede pretender derechos sobre el bien que impidan o limiten en modo alguno los derechos del dador.

1239. Acción reivindicatoria.- La venta o gravamen consentido por el tomador es inoponible al dador.

El dador tiene acción reivindicatoria sobre la cosa mueble que se encuentre en poder de cualquier tercero, pudiendo hacer aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 1249 inciso a), sin perjuicio de la responsabilidad del tomador.

1240. Opción de compra. Ejercicio.- La opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez que haya pagado TRES CUARTAS (3/4) partes del canon total estipulado, o antes si así lo convinieron las partes.

1241. Prórroga del contrato.- El contrato puede prever su prórroga a opción del tomador y las condiciones de su ejercicio.

1242. Transmisión del dominio.- El derecho del tomador a la transmisión del dominio nace con el ejercicio de la opción de compra y el pago del precio del ejercicio de la opción conforme a lo determinado en el contrato. El dominio se adquiere cumplidos esos requisitos, excepto que la ley exija otros de acuerdo con la naturaleza del bien de que se trate, a cuyo efecto las partes deben otorgar la documentación y efectuar los demás actos necesarios.

1243. Responsabilidad objetiva.- El dador del leasing tiene la obligación de contratar un seguro contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del contrato. Los riesgos y montos por los que debe contratar el seguro son los que establezca la reglamentación y, en defecto de ésta, los que sean razonables.

La responsabilidad del tomador se juzga según el artículo 1757 y concordantes. El dador es responsable en iguales términos cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.

1244. Cancelación de la inscripción. Supuestos.- La inscripción del leasing sobre cosas muebles no registrables y software se cancela:

a) por orden judicial, dictada en un proceso en el que el dador tuvo oportunidad de tomar la debida participación;

b) a petición del dador o su cesionario.

1245. Cancelación a pedido del tomador.- El tomador puede solicitar la cancelación de la inscripción del leasing sobre cosas muebles no registrables y software si acredita:

a) el cumplimiento de los recaudos previstos en el contrato inscrito para ejercer la opción de compra;

b) el depósito del monto total de los cánones que restaban pagar y del precio de ejercicio de la opción, con sus accesorios, en su caso;

c) la interpelación fehaciente al dador, por un plazo no inferior a QUINCE (15) días hábiles, ofreciéndole los pagos y solicitándole la cancelación de la inscripción;

d) el cumplimiento de las demás obligaciones contractuales exigibles a su cargo.

1246. Procedimiento de cancelación.- Solicitada la cancelación, el encargado del registro debe notificar al dador, en el domicilio constituido en el contrato, por carta certificada:

a) si el notificado manifiesta conformidad, se cancela la inscripción;

b) si el dador no formula observaciones dentro de los QUINCE (15) días hábiles desde la notificación, y el encargado estima que el depósito se ajusta a lo previsto en el contrato, procede a la cancelación y notifica al dador y al tomador;

c) si el dador formula observaciones o el encargado estima insuficiente el depósito, lo comunica al tomador, quien tiene expeditas las acciones pertinentes.

1247. Cesión de contratos o de créditos del dador.- El dador siempre puede ceder los créditos actuales o futuros por canon o precio de ejercicio de la opción de compra. A los fines de su titulización puede hacerlo en los términos de los artículos 1614 y siguientes. Esta cesión no perjudica los derechos del tomador respecto del ejercicio o no ejercicio de la opción de compra o, en su caso, a la cancelación anticipada de los cánones, todo ello según lo pactado en el contrato.

1248. Incumplimiento y ejecución en caso de inmuebles.- Cuando el objeto del leasing es una cosa inmueble, el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon produce los siguientes efectos:

a) si el tomador ha pagado menos de UN CUARTO (1/4) del monto del canon total convenido, la mora es automática y el dador puede demandar judicialmente el desalojo. Se debe dar vista por CINCO (5) días al tomador, quien puede probar documentalmente el pago de los períodos que se le reclaman o paralizar el trámite, por única vez, mediante el pago de lo adeudado, con más sus intereses y costas. Caso contrario, el juez debe disponer el lanzamiento sin más trámite;

b) si el tomador ha pagado UN CUARTO (1/4) o más pero menos de TRES CUARTAS (3/4) partes del canon convenido, la mora es automática; el dador debe intimarlo al pago del o de los períodos adeudados con más sus intereses y el tomador dispone por única vez de un plazo no menor de SESENTA (60) días, contados a partir de la recepción de la notificación, para el pago del o de los períodos adeudados con más sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se verifique, el dador puede demandar el desalojo, de lo que se debe dar vista por CINCO (5) días al tomador. Dentro de ese plazo, el tomador puede demostrar el pago de lo reclamado, o paralizar el procedimiento mediante el pago de lo adeudado con más sus intereses y costas, si antes no hubiese recurrido a este procedimiento. Si, según el contrato, el tomador puede hacer ejercicio de la opción de compra, en el mismo plazo puede pagar, además, el precio de ejercicio de esa opción, con sus accesorios contractuales y legales. En caso contrario, el juez debe disponer el lanzamiento sin más trámite;

c) si el incumplimiento se produce después de haber pagado las TRES CUARTAS (3/4) partes del canon, la mora es automática; el dador debe intimarlo al pago y el tomador tiene la opción de pagar lo adeudado más sus intereses dentro de los NOVENTA (90) días, contados a partir de la recepción de la notificación si antes no hubiera recurrido a ese procedimiento, o el precio de ejercicio de la opción de compra que resulte de la aplicación del contrato, a la fecha de la mora, con sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se verifique, el dador puede demandar el desalojo, de lo que debe darse vista al tomador por CINCO (5) días, quien sólo puede paralizarlo ejerciendo alguna de las opciones previstas en este inciso, agregándole las costas del proceso;

d) producido el desalojo, el dador puede reclamar el pago de los períodos de canon adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y costas, por la vía ejecutiva. El dador puede también reclamar los daños y perjuicios que resulten del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador por dolo, culpa o negligencia por la vía procesal pertinente.

1249. Secuestro y ejecución en caso de muebles.- Cuando el objeto de leasing es una cosa mueble, ante la mora del tomador en el pago del canon, el dador puede:

a) obtener el inmediato secuestro del bien, con la sola presentación del contrato inscrito, y la prueba de haber interpelado al tomador por un plazo no menor de CINCO (5) días para la regularización. Producido el secuestro, queda resuelto el contrato. El dador puede promover ejecución por el cobro del canon que se haya devengado ordinariamente hasta el período íntegro en que se produjo el secuestro, la cláusula penal pactada en el contrato y sus intereses; todo ello sin perjuicio de la acción del dador por los daños y perjuicios, y la acción del tomador si correspondieran; o

b) accionar por vía ejecutiva por el cobro del canon no pagado, incluyendo la totalidad del canon pendiente; si así se hubiera convenido, con la sola presentación del contrato inscripto y sus accesorios. En este caso, sólo procede el secuestro cuando ha vencido el plazo ordinario del leasing sin haberse pagado el canon íntegro y el precio de la opción de compra, o cuando se demuestre sumariamente el peligro en la conservación del bien, debiendo el dador otorgar caución suficiente. En el juicio ejecutivo previsto en ambos incisos, puede incluirse la ejecución contra los fiadores o garantes del tomador. El domicilio constituido será el fijado en el contrato.

1250. Normas supletorias.- En todo lo no previsto por el presente Capítulo, al contrato de leasing se le aplican subsidiariamente las reglas del contrato de locación, en cuanto sean compatibles, mientras el tomador no ha pagado la totalidad del canon y ejercido la opción, con pago de su precio. No son aplicables al leasing las disposiciones relativas a plazos mínimos y máximos de la locación de cosas ni las excluidas convencionalmente. Se le aplican subsidiariamente las normas del contrato de compraventa para la determinación del precio de ejercicio de la opción de compra y para los actos posteriores a su ejercicio y pago.

Capítulo 6. Obra y servicios

Sección 1ª. Disposiciones comunes a las obras y a los servicios

1251. Definición.- Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el

contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución.

El contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar.

1252. Calificación del contrato.- Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.

Los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas del derecho laboral.

Las disposiciones de este Capítulo se integran con las reglas específicas que resulten aplicables a servicios u obras especialmente regulados.

1253. Medios utilizados.- A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, el contratista o prestador de los servicios elige libremente los medios de ejecución del contrato.

1254. Cooperación de terceros.- El contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio, excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte. En cualquier caso, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución.

1255. Precio.- El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial.

Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución.

Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091.

1256. Obligaciones del contratista y del prestador.- El contratista o prestador de servicios está obligado a:

a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada;

b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida;

c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que algo distinto se haya pactado o resulte de los usos;

d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente o informarle inmediatamente en caso de que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;

e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

1257. Obligaciones del comitente.- El comitente está obligado a:

a) pagar la retribución;

b) proporcionar al contratista o al prestador la colaboración necesaria, conforme a las características de la obra o del servicio;

c) recibir la obra si fue ejecutada conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

1258. Riesgos de la contratación.- Si los bienes necesarios para la ejecución de la obra o del servicio perecen por fuerza mayor, la pérdida la soporta la parte que debía proveerlos.

1259. Muerte del comitente.- La muerte del comitente no extingue el contrato, excepto que haga imposible o inútil la ejecución.

1260. Muerte del contratista o prestador.- La muerte del contratista o prestador extingue el contrato, excepto que el comitente acuerde continuarlo con los herederos de aquél. En caso de extinción, el comitente debe pagar el costo de los materiales aprovechables y el valor de la parte realizada en proporción al precio total convenido.

1261. Desistimiento unilateral.- El comitente puede desistir del contrato por su sola voluntad, aunque la ejecución haya comenzado; pero debe indemnizar al prestador todos los gastos y trabajos realizados y la utilidad que hubiera podido obtener. El juez puede reducir equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia.

Sección 2ª

Disposiciones especiales para las obras

1262. Sistemas de contratación.- La obra puede ser contratada por ajuste alzado, también denominado "retribución global", por unidad de medida, por costo y costas o por cualquier otro sistema convenido por las partes. La contratación puede hacerse con o sin provisión de materiales por el comitente. Si se trata de inmuebles, la obra puede realizarse en terreno del comitente o de un tercero. Si nada se convino ni surge de los usos, se presume, excepto prueba en contrario, que la obra fue contratada por ajuste alzado y que es el contratista quien provee los materiales.

1263. Retribución.- Si la obra se contrata por el sistema de ejecución a costo y costas, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos.

1264. Variaciones del proyecto convenido.- Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado. Si las variaciones implican un aumento superior a la QUINTA (1/5) parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de DIEZ (10) días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

El comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra.

1265. Diferencias de retribución surgidas de modificaciones autorizadas.- A falta de acuerdo, las diferencias de precio surgidas de las modificaciones autorizadas en este Capítulo se fijan judicialmente.

1266. Obra por pieza o medida.- Si la obra fue pactada por pieza o medida sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede ser extinguido por cualquiera de los contratantes concluidas que sean las partes designadas como límite mínimo, debiéndose las prestaciones correspondientes a la parte concluida.

Si se ha designado el número de piezas o la medida total, el contratista está obligado a entregar la obra concluida y el comitente a pagar la retribución que resulte del total de las unidades pactadas.

1267. Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa.- Si la ejecución de una obra o su continuación se hace imposible por causa no imputable a ninguna de las partes, el contrato se extingue. El contratista tiene derecho a obtener una compensación equitativa por la tarea efectuada.

1268. Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega.- La destrucción o el deterioro de una parte importante de la obra por caso fortuito antes de haber sido recibida autoriza a cualquiera de las partes a dar por extinguido el contrato, con los siguientes efectos:

a) si el contratista provee los materiales y la obra se realiza en inmueble del comitente, el contratista tiene derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada;

b) si la causa de la destrucción o del deterioro importante es la mala calidad o inadecuación de los materiales, no se debe la remuneración pactada aunque el contratista haya advertido oportunamente esa circunstancia al comitente.

c) si el comitente está en mora en la recepción al momento de la destrucción o del deterioro de parte importante de la obra, debe la remuneración pactada.

1269. Derecho a verificar.- En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados.

1270. Aceptación de la obra.- La obra se considera aceptada cuando concurren las circunstancias del artículo 747.

1271. Vicios o defectos y diferencias en la calidad.- Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra.

1272. Plazos de garantía.- Si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación.

Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista

a) queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes;

b) responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes.

1273. Obra en ruina o impropia para su destino.- El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

1274. Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino.- La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;

b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;

c) según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes.

1275. Plazo de caducidad.- Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, el daño debe producirse dentro de los DIEZ (10) años de aceptada la obra.

1276. Nulidad de la cláusula de exclusión o limitación de la responsabilidad.- Toda cláusula que dispensa o limita la responsabilidad prevista para los daños que comprometen la solidez de una obra realizada en inmueble destinada a larga duración o que la hacen impropia para su destino, se tiene por no escrita.

1277. Responsabilidades complementarias.- El constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en una construcción están obligados a observar las normas administrativas y son responsables, incluso frente a terceros, de cualquier daño producido por el incumplimiento de tales disposiciones.

Sección 3ª

Normas especiales para los servicios

1278. Normas aplicables.- Resultan aplicables a los servicios las normas de la Sección 1ª de este Capítulo y las correspondientes a las obligaciones de hacer.

1279. **Servicios continuados.**- El contrato de servicios continuados puede pactarse por tiempo determinado. Si nada se ha estipulado, se entiende que lo ha sido por tiempo indeterminado. Cualquiera de las partes puede poner fin al contrato de duración indeterminada; para ello debe dar preaviso con razonable anticipación.

Capítulo 7. Transporte

Sección 1ª. Disposiciones generales

1280. **Definición.**- Hay contrato de transporte cuando una parte llamada transportista o porteador se obliga a trasladar personas o cosas de un lugar a otro, y la otra, llamada pasajero o cargador, se obliga a pagar un precio o flete.

1281. **Ámbito de aplicación.**- Excepto lo dispuesto en leyes especiales, las reglas de este Capítulo se aplican cualquiera que sea el medio empleado para el transporte. El transporte multimodal se rige por la ley especial.

1282. **Transporte gratuito.**- El transporte a título gratuito no está regido por las reglas del presente Capítulo, excepto que sea efectuado por un transportista que ofrece sus servicios al público en el curso de su actividad.

1283. **Oferta al público.**- El transportista que ofrece sus servicios al público está obligado a aceptar los pedidos compatibles con los medios ordinarios de que dispone, excepto que exista un motivo serio de rechazo; y el pasajero o el cargador están obligados a seguir las instrucciones dadas por el transportista conforme a la ley o los reglamentos.

Los transportes deben realizarse según el orden de los pedidos y, en caso de que haya varios simultáneos, debe darse preferencia a los de mayor recorrido.

1284. **Plazo.**- El transportista debe realizar el traslado convenido en el plazo pactado en el contrato o en los horarios establecidos y, en defecto de ambos, de acuerdo a los usos del lugar en que debe iniciarse el transporte.

1285. **Pérdida total o parcial del flete por retraso.**- Producido el retraso en el traslado de las cosas transportadas, si el transportista no prueba la causa ajena, pierde una parte del flete proporcional al retraso, de modo tal que pierde el total si el tiempo insumido es el doble del plazo en el que debió cumplirse. Lo dispuesto por este artículo no impide reclamar los mayores daños causados por el atraso.

1286. **Responsabilidad del transportista.**- La responsabilidad del transportista por daños a las personas transportadas está sujeta a lo dispuesto en los artículos 1757 y siguientes.

Si el transporte es de cosas, el transportista se excusa probando la causa ajena. El vicio propio de la cosa transportada es considerado causa ajena.

1287. **Transporte sucesivo o combinado.**- En los transportes sucesivos o combinados a ejecutar por varios transportistas, cada uno de ellos responde por los daños producidos durante su propio recorrido.

Pero si el transporte es asumido por varios transportistas en un único contrato, o no se puede determinar dónde ocurre el daño, todos ellos responden solidariamente sin perjuicio de las acciones de reintegro.

Sección 2ª. Transporte de personas

1288. **Comienzo y fin del transporte.**- El transporte de personas comprende, además del traslado, las operaciones de embarco y desembarco.

1289. **Obligaciones del transportista.**- Son obligaciones del transportista respecto del pasajero:

a) proveerle el lugar para viajar que se ha convenido o el disponible reglamentariamente habilitado;

b) trasladarlo al lugar convenido;

c) garantizar su seguridad;

d) llevar su equipaje.

1290. **Obligaciones del pasajero.**- El pasajero está obligado a:

a) pagar el precio pactado;

b) presentarse en el lugar y momentos convenidos para iniciar el viaje;

c) cumplir las disposiciones administrativas, observar los reglamentos establecidos por el transportista para el mejor orden durante el viaje y obedecer las órdenes del porteador o de sus representantes impartidas con la misma finalidad;

d) acondicionar su equipaje, el que debe ajustarse a las medidas y peso reglamentarios.

1291. **Extensión de la responsabilidad.**- Además de su responsabilidad por incumplimiento del contrato o retraso en su ejecución, el transportista responde por los siniestros que afecten a la persona del pasajero y por la avería o pérdida de sus cosas.

1292. **Cláusulas limitativas de la responsabilidad.**- Las cláusulas que limitan la responsabilidad del transportista de personas por muerte o daños corporales se tienen por no escritas.

1293. **Responsabilidad por el equipaje.**- Las disposiciones relativas a la responsabilidad del transportista de cosas por la pérdida o deterioro de las cosas transportadas, se aplican a la pérdida o deterioro del equipaje que el pasajero lleva consigo, con la salvedad de lo previsto en el artículo 1294 .

1294. **Cosas de valor.**- El transportista no responde por pérdida o daños sufridos por objetos de valor extraordinario que el pasajero lleve consigo y no haya declarado antes del viaje o al comienzo de éste.

Tampoco es responsable por la pérdida del equipaje de mano y de los demás efectos que hayan quedado bajo la custodia del pasajero, a menos que éste pruebe la culpa del transportista.

1295. **Interrupción del transporte sucesivo.**- Sin perjuicio de la aplicación del artículo 1287 primer párrafo, los daños originados por interrupción del viaje se deben determinar en razón del trayecto total.

Sección 3ª. Transporte de cosas

1296. **Obligaciones del cargador.**- El cargador debe declarar el contenido de la carga, identificar los bultos externamente, presentar la carga con embalaje adecuado, indicar el destino y el destinatario, y entregar al transportista la documentación requerida para realizarlo.

Si se requieren documentos especiales, el cargador debe entregarlos al porteador al mismo tiempo que las cosas a transportar.

1297. **Responsabilidad del cargador.**- El cargador es responsable de los daños que sufran el transportista, otros cargadores o terceros, que deriven de la omisión o la inexactitud de las indicaciones o de la falta de entrega o de la irregularidad de la documentación.

1298. **Carta de porte.**- El transportista tiene derecho a requerir del cargador que suscriba un documento que contenga las indicaciones enunciadas en el artículo 1296 y las estipulaciones convenidas para el transporte. Su emisión importa recibo de la carga.

1299. **Segundo ejemplar.**- El cargador tiene derecho a exigir al porteador que suscriba y le entregue copia de la carta de porte. Este documento se llama segundo ejemplar de la carta de porte y puede ser nominativo, a la orden o al portador.

Si el transportista ha librado el segundo ejemplar de la carta de porte a la orden, los derechos nacidos del contrato frente a aquél, son transmisibles por endoso.

1300. **Guía.**- Si no hay carta de porte, el cargador tiene derecho a exigir al transportista que le entregue un recibo de carga, denominado guía, con el mismo contenido de aquélla.

1301. **Inoponibilidad.**- Las estipulaciones no contenidas en el segundo ejemplar de la carta de porte o en la guía, no son oponibles a los terceros portadores de buena fe. Ese documento debe ser entregado al transportista contra la entrega por éste de la carga transportada.

1302. **Disposición de la carga.**- Si no se ha extendido el segundo ejemplar de la carta de porte ni la guía, el cargador tiene la disposición de la carga y puede modificar las instrucciones dadas al transportista, con obligación de reembolsar los gastos y resarcir los daños derivados de ese cambio.

1303. **Portador del segundo ejemplar.**- Cuando el transportista ha librado segundo ejemplar de la carta de porte o guía, sólo el portador legitimado de cualquiera de dichos documentos tiene la disposición de la carga y puede impartir instrucciones al transportista, las cuales se deben anotar en el instrumento y ser suscriptas por el transportista.

1304. **Derechos del destinatario.**- Los derechos nacidos del contrato de transporte corresponden al destinatario desde que las cosas llegan a destino, o desde que, vencido el plazo del transporte, haya requerido la entrega al transportista. Sin embargo, el destinatario no puede ejercer tales derechos sino contra el pago al transportista de sus créditos derivados del transporte.

1305. **Puesta a disposición.**- El transportista debe poner la carga a disposición del destinatario en el lugar, en el plazo y con las modalidades convenidas en el contrato o, en su defecto, por los usos. Si el cargador ha librado una carta de porte, ésta debe ser exhibida y entregada al porteador.

El tenedor del segundo ejemplar de la carta de porte o de la guía al portador o a la orden, debe restituir el documento al transportista en el momento de la entrega de la carga.

1306. **Entrega.**- El transportista está obligado a entregar la carga en el mismo estado en que la recibió, excepto causa ajena. Si la ha recibido sin reservas, se presume que ella no tenía vicios aparentes y estaba bien acondicionada para el transporte. El destinatario no está obligado a recibir cosas con daños que impidan el uso o consumo que les son propios.

1307. **Impedimentos y retardo en la ejecución del transporte.**- Si el comienzo o la continuación del transporte son impedidos o excesivamente retrasados por causa no imputable al porteador, éste debe informar inmediatamente al cargador y pedirle instrucciones. Está obligado a la custodia de la carga. Si las circunstancias imposibilitan el pedido de instrucciones, el transportista puede depositar las cosas y, si están sujetas a rápido deterioro o son perecederas, puede hacerlas vender para que no pierdan su valor.

1308. **Impedimentos para la entrega.**- Si el destinatario no puede ser encontrado o se niega a recibir las cosas transportadas o demora su recepción, el porteador debe requerir inmediatamente instrucciones al cargador y se aplican las soluciones previstas en el artículo 1307.

1309. **Responsabilidad del transportista frente al cargador.**- El porteador que entregue las cosas al destinatario sin cobrar los créditos propios o los que el cargador le haya encomendado cobrar contra entrega de la carga, o sin exigir el depósito de la suma convenida, es responsable frente al cargador por lo que le sea debido y no puede dirigirse contra él para el pago de sus propias acreencias. Mantiene su acción contra el destinatario.

1310. **Responsabilidad por culpa.**- Si se trata de cosas frágiles, mal acondicionadas para el transporte, sujetas a fácil deterioro, de animales o de transportes especiales, el transportista puede convenir que sólo responde si se prueba su culpa. Esta convención no puede estar incluida en una cláusula general predispuesta.

1311. **Cálculo del daño.**- La indemnización por pérdida o avería de las cosas es el valor de éstas o el de su menoscabo, en el tiempo y el lugar en que se entregaron o debieron ser entregadas al destinatario.

1312. **Pérdida natural.**- En el transporte de cosas que, por su naturaleza, están sujetas a disminución en el peso o en la medida durante el transporte, el transportista sólo responde por las disminuciones que excedan la pérdida natural. También responde si el cargador o el destinatario prueban que la disminución no ha ocurrido por la naturaleza de las cosas o que, por las circunstancias del caso, no pudo alcanzar la magnitud comprobada.

1313. **Limitación de la responsabilidad. Prohibición.**- Los que realizan habitualmente servicios de transporte no pueden limitar las reglas de responsabilidad precedentes, excepto en el caso del artículo 1310.

1314. **Comprobación de las cosas antes de la entrega.**- El destinatario tiene derecho a hacer comprobar, a su costo, antes de la recepción de las cosas, su identidad y estado. Si existen pérdidas o averías, el transportista debe reembolsar los gastos.

El porteador puede exigir al destinatario la apertura y el reconocimiento de la carga; y si éste rehusa u omite hacerlo, el porteador queda liberado de toda responsabilidad, excepto dolo.

1315. Efectos de la recepción de las cosas transportadas.- La recepción por el destinatario de las cosas transportadas y el pago de lo debido al transportista extinguen las acciones derivadas del contrato, excepto dolo. Sólo subsisten las acciones por pérdida parcial o avería no reconocibles en el momento de la entrega, las cuales deben ser deducidas dentro de los CINCO (5) días posteriores a la recepción.

1316. Culpa del cargador o de un tercero.- Si el transporte no pudo ser iniciado o completado o la entrega no puede ser efectuada por el hecho del cargador, o de un portador legitimado del segundo ejemplar de la carta de porte o de la guía, o del destinatario, el transportista tiene derecho al precio o a una parte proporcional de éste, según sea el caso, y al reembolso de los gastos adicionales en que haya incurrido.

1317. Transporte con reexpedición de las cosas.- Si el transportista se obliga a entregar la carga a otro porteador y no acepta una carta de porte hasta un destino diferente al de tal entrega, se presume que sus responsabilidades como transportista concluyen con ella, sin otras obligaciones adicionales que la de emplear una razonable diligencia en la contratación del transportista siguiente.

1318. Representación en el transporte sucesivo.- Cada transportista sucesivo tiene el derecho de hacer constar en la carta de porte, o en un documento separado, el estado en que ha recibido las cosas transportadas. El último transportista representa a los demás para el cobro de sus créditos y el ejercicio de sus derechos sobre las cargas transportadas.

Capítulo 8. Mandato

1319. Definición.- Hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra.

El mandato puede ser conferido y aceptado expresa o tácitamente. Si una persona sabe que alguien está haciendo algo en su interés, y no lo impide, pudiendo hacerlo, se entiende que ha conferido tácitamente mandato. La ejecución del mandato implica su aceptación aun sin mediar declaración expresa sobre ella.

1320. Representación.- Si el mandante confiere poder para ser representado, le son aplicables las disposiciones de los artículos 362 y siguientes. Aun cuando el mandato no confiera poder de representación, se aplican las disposiciones citadas a las relaciones entre mandante y mandatario, en todo lo que no resulten modificadas en este Capítulo.

1321. Mandato sin representación.- Si el mandante no otorga poder de representación, el mandatario actúa en nombre propio pero en interés del mandante, quien no queda obligado directamente respecto del tercero, ni éste respecto del mandante. El mandante puede subrogarse en las acciones que tiene el mandatario contra el tercero, e igualmente el tercero en las acciones que pueda ejercer el mandatario contra el mandante.

1322. Onerosidad.- El mandato se presume oneroso. A falta de acuerdo sobre la retribución, la remuneración es la que establecen las disposiciones legales o reglamentarias aplicables, o el uso. A falta de ambos, debe ser determinada por el juez.

1323. Capacidad.- El mandato puede ser conferido a una persona incapaz, pero ésta puede oponer la nulidad del contrato si es demandado por inejecución de las obligaciones o por rendición de cuentas, excepto la acción de restitución de lo que se ha convertido en provecho suyo.

1324. Obligaciones del mandatario.- El mandatario está obligado a:

a) cumplir los actos comprendidos en el mandato, conforme a las instrucciones dadas por el mandante y a la naturaleza del negocio que constituye su objeto, con el cuidado que pondría en los asuntos propios o, en su caso, el exigido por las reglas de su profesión, o por los usos del lugar de ejecución;

b) dar aviso inmediato al mandante de cualquier circunstancia sobreviniente que razonablemente aconseje apartarse de las instrucciones recibidas, requiriendo nuevas instrucciones o ratificación de las anteriores, y adoptar las medidas indispensables y urgentes;

c) informar sin demora al mandante de todo conflicto de intereses y de toda otra circunstancia que pueda motivar la modificación o la revocación del mandato;

d) mantener en reserva toda información que adquiera con motivo del mandato que, por su naturaleza o circunstancias, no está destinada a ser divulgada;

e) dar aviso al mandante de todo valor que haya recibido en razón del mandato, y ponerlo a disposición de aquél;

f) rendir cuenta de su gestión en las oportunidades convenidas o a la extinción del mandato;

g) entregar al mandante las ganancias derivadas del negocio, con los intereses moratorios, de las sumas de dinero que haya utilizado en provecho propio;

h) informar en cualquier momento, a requerimiento del mandante, sobre la ejecución del mandato;

i) exhibir al mandante toda la documentación relacionada con la gestión encomendada, y entregarle la que corresponde según las circunstancias.

Si el negocio encargado al mandatario fuese de los que, por su oficio o su modo de vivir, acepta él regularmente, aun cuando se excuse del encargo, debe tomar las providencias conservatorias urgentes que requiera el negocio que se le encomienda.

1325. Conflicto de intereses.- Si media conflicto de intereses entre el mandante y el mandatario, éste debe posponer los suyos en la ejecución del mandato, o renunciar.

La obtención, en el desempeño del cargo, de un beneficio no autorizado por el mandante, hace perder al mandatario su derecho a la retribución.

1326. Mandato a varias personas.- Si el mandato se confiere a varias personas sin estipular expresamente la forma o el orden de su actuación, se entiende que pueden desempeñarse conjunta o separadamente.

1327. Sustitución del mandato.- El mandatario puede sustituir en otra persona la ejecución del mandato y es responsable de la elección del sustituto, excepto cuando lo haga por indicación del mandante. En caso de sustitución, el mandante tiene la acción directa contra el sustituto prevista en los arts. 736 y concordantes., pero no está obligado a pagarle retribución si la sustitución no era necesaria. El mandatario responde directamente por la actuación del sustituto cuando no fue autorizado a sustituir, o cuando la sustitución era innecesaria para la ejecución del mandato.

1328. Obligaciones del mandante.- El mandante está obligado a:

a) suministrar al mandatario los medios necesarios para la ejecución del mandato y compensarle, en cualquier momento que le sea requerido, todo gasto razonable en que haya incurrido para ese fin;

b) indemnizar al mandatario los daños que sufra como consecuencia de la ejecución del mandato, no imputables al propio mandatario;

c) liberar al mandatario de las obligaciones asumidas con terceros, proveyéndole de los medios necesarios para ello;

d) abonar al mandatario la retribución convenida. Si el mandato se extingue sin culpa del mandatario, debe la parte de la retribución proporcionada al servicio cumplido; pero si el mandatario ha recibido un adelanto mayor de lo que le corresponde, el mandante no puede exigir su restitución.

1329. Extinción del mandato.- El mandato se extingue:

a) por el transcurso del plazo por el que fue otorgado, o por el cumplimiento de la condición resolutoria pactada;

b) por la ejecución del negocio para el cual fue dado;

c) por la revocación del mandante;

d) por la renuncia del mandatario;

e) por la muerte o incapacidad del mandante o del mandatario.

1330. Mandato irrevocable.- El mandato puede convenirse expresamente como irrevocable en los casos del inciso c) del artículo 380.

El mandato destinado a ejecutarse después de la muerte del mandante es nulo si no puede valer como disposición de última voluntad.

1331. Revocación.- La revocación sin justa causa del mandato otorgado por tiempo o asunto determinado obliga al mandante a indemnizar los daños causados; si el mandato fue dado por plazo indeterminado, el mandante debe dar aviso adecuado a las circunstancias o, en su defecto, indemnizar los daños que cause su omisión.

1332. Renuncia.- La renuncia intempestiva y sin causa justificada del mandatario obliga a indemnizar los daños que cause al mandante.

1333. Muerte o incapacidad del mandatario y del mandante.- Producida la muerte o incapacidad del mandatario, sus herederos, representantes o asistentes que tengan conocimiento del mandato deben dar pronto aviso al mandante y tomar en interés de éste las medidas que sean requeridas por las circunstancias.

Si se produce la muerte o incapacidad del mandante, el mandatario debe ejecutar los actos de conservación si hay peligro en la demora, excepto instrucciones expresas en contrario de los herederos o representantes.

1334. Rendición de cuentas.- La rendición de cuentas por el mandatario debe ser en las condiciones previstas en los artículos 858 y siguientes acompañada de toda la documentación relativa a su gestión. Excepto estipulación en contrario, las cuentas deben rendirse en el domicilio del mandatario y los gastos que generan son a cargo del mandante.

Capítulo 9. Contrato de consignación

1335. Definición.- Hay contrato de consignación cuando el mandato es sin representación para la venta de cosas muebles. Se le aplican supletoriamente las disposiciones del Capítulo 8 de este Título.

1336. Indivisibilidad.- La consignación es indivisible. Aceptada en una parte se considera aceptada en el todo, y dura mientras el negocio no esté completamente concluido.

1337. Efectos.- El consignatario queda directamente obligado hacia las personas con quienes contrata, sin que éstas tengan acción contra el consignante, ni éste contra aquéllas.

1338. Obligaciones del consignatario.- El consignatario debe ajustarse a las instrucciones recibidas, y es responsable del daño que se siga al consignante por los negocios en los que se haya apartado de esas instrucciones.

1339. Plazos otorgados por el consignatario.- El consignatario se presume autorizado a otorgar los plazos de pago que sean de uso en la plaza.

Si otorga plazos contra las instrucciones del consignante, o por términos superiores a los de uso, está directamente obligado al pago del precio o de su saldo en el momento en que hubiera correspondido.

1340. Crédito otorgado por el consignatario.- El consignatario es responsable ante el consignante por el crédito otorgado a terceros sin la diligencia exigida por las circunstancias.

1341. Prohibición.- El consignatario no puede comprar ni vender para sí las cosas comprendidas en la consignación.

1342. Retribución del consignatario.- Si la comisión no ha sido convenida, se debe la que sea de uso en el lugar de cumplimiento de la consignación.

1343. Comisión de garantía.- Cuando, además de la retribución ordinaria, el consignatario ha convenido otra llamada "de garantía", corren por su cuenta los riesgos de la cobranza y queda directamente obligado a pagar al consignante el precio en los plazos convenidos.

1344. Obligación de pagar el precio.- Si el consignatario se obliga a pagar el precio en caso de no restituir las cosas en un plazo determinado, el consignante no puede disponer de ellas hasta que le sean restituidas.

Los acreedores del consignatario no pueden embargar las cosas consignadas mientras no se haya pagado su precio.

Capítulo 10. Corretaje

1345. Definición.- Hay contrato de corretaje cuando una persona, denominada corredor, se

obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes.

1346. Conclusión del contrato de corretaje. Sujetos.- El contrato de corretaje se entiende concluido:

a) si el corredor está inscripto para el ejercicio profesional del corretaje, por su intervención en el negocio, sin protesta expresa hecha saber al corredor contemporáneamente con el comienzo de su actuación o por la actuación de otro corredor por el otro comitente;

b) si el corredor no está inscripto, por pacto expreso por escrito, que sólo obliga a la parte que lo firmó.

Si el comitente es una persona de derecho público, el contrato de corretaje debe ajustarse a las reglas de contratación pertinentes.

Pueden actuar como corredores personas humanas o jurídicas.

1347. Obligaciones del corredor.- El corredor debe:

a) asegurarse de la identidad de las personas que intervienen en los negocios en que media y de su capacidad legal para contratar;

b) proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de mencionar supuestos inexactos que puedan inducir a error a las partes;

c) comunicar a las partes todas las circunstancias que sean de su conocimiento y que de algún modo puedan influir en la conclusión o modalidades del negocio;

d) mantener confidencialidad de todo lo que concierne a negociaciones en las que interviene, la que sólo debe ceder ante requerimiento judicial o de autoridad pública competente;

e) asistir, en las operaciones hechas con su intervención, a la firma de los instrumentos conclusivos y a la entrega de los objetos o valores, si alguna de las partes lo requiere;

f) guardar muestras de los productos que se negocien con su intervención, mientras subsista la posibilidad de controversia sobre la calidad de lo entregado.

1348. Prohibición.- Está prohibido al corredor:

a) adquirir por sí o por interpósita persona efectos cuya negociación le ha sido encargada;

b) tener cualquier clase de participación o interés en la negociación o en los bienes comprendidos en ella.

1349. Garantía y representación.- El corredor puede:

a) otorgar garantía por obligaciones de una o de ambas partes en la negociación en la que actúen;

b) recibir de una parte el encargo de representarla en la ejecución del negocio.

1350. Comisión.- El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración del contrato o, en su defecto, en el lugar en que principalmente realiza su cometido. A falta de todas ellas, la fija el juez.

1351. Intervención de uno o de varios corredores.- Si sólo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos sólo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

1352. Supuestos específicos de obligación de pagar la comisión.- Concluido el contrato, la comisión se debe aunque:

a) el contrato esté sometido a condición resolutoria y ésta no se cumpla;

b) el contrato no se cumpla, se resuelva, se rescinda o medie distracto;

c) el corredor no concluya el contrato, si inicia la negociación y el comitente encarga su conclusión a un tercero, o lo concluye por sí en condiciones sustancialmente similares.

1353. Supuestos específicos en los que la comisión no se debe.- La comisión no se debe si el contrato:

a) está sometido a condición suspensiva y ésta no se cumple;

b) se anula por ilicitud de su objeto, por incapacidad o falta de representación de cualquiera de las partes, o por otra circunstancia que haya sido conocida por el corredor.

1354. Gastos.- El corredor no tiene derecho a reembolso de gastos, aun cuando la operación encomendada no se concrete, excepto pacto en contrario.

1355. Normas especiales.- Las reglas de este Capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales.

Capítulo 11. Depósito

Sección 1ª. Disposiciones generales

1356. Definición.- Hay contrato de depósito cuando una parte se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiarla y restituirla con sus frutos.

1357. Presunción de onerosidad.- El depósito se presume oneroso. Si se pacta la gratuidad, no se debe remuneración, pero el depositante debe reembolsar al depositario los gastos razonables en que incurra para la custodia y restitución.

1358. Obligación del depositario.- El depositario debe poner en la guarda de la cosa la diligencia que usa para sus cosas o la que corresponda a su profesión. No puede usar las cosas y debe restituirlas, con sus frutos, cuando le sea requerido.

1359. Plazo.- Si se conviene un plazo, se presume que lo es en favor del depositante. Pero si el depósito es gratuito, el depositario puede exigir del depositante, en todo tiempo, que reciba la cosa depositada.

1360. Depósito oneroso.- Si el depósito es oneroso, el depositante debe pagar la remuneración establecida para todo el plazo del contrato, excepto pacto en contrario.

Si para la conservación de la cosa es necesario hacer gastos extraordinarios, el depositario debe dar aviso inmediato al depositante, y realizar los gastos razonables causados por actos que no puedan demorarse. Estos gastos y los de restitución son por cuenta del depositante.

1361. Lugar de restitución.- La cosa depositada debe ser restituida en el lugar en que debía ser custodiada.

1362. Modalidad de la custodia.- Si se convino un modo específico de efectuar la custodia y circunstancias sobrevinientes exigen modificarlo, el depositario puede hacerlo, dando aviso inmediato al depositante.

1363. Persona a quien debe restituirse la cosa.- La restitución debe hacerse al depositante o a quien éste indique. Si la cosa se deposita también en interés de un tercero, el depositario no puede restituirla sin su consentimiento.

1364. Pérdida de la cosa.- Si la cosa depositada perece sin culpa del depositario, la pérdida debe ser soportada por el depositante.

1365. Prueba del dominio.- El depositario no puede exigir que el depositante pruebe ser dueño de la cosa depositada.

1366. Herederos.- Los herederos del depositario que de buena fe hayan enajenado la cosa depositada sólo están obligados a restituir al depositante el precio percibido. Si éste no ha sido pagado, deben cederle el correspondiente crédito.

Sección 2ª. Depósito irregular

1367. Efectos.- Si se entrega una cantidad de cosas fungibles, que no se encuentra en saco cerrado, se transmite el dominio de las cosas aunque el depositante no haya autorizado su uso o lo haya prohibido. El depositario debe restituir la misma calidad y cantidad.

Si se entrega una cantidad de cosas fungibles, y el depositario tiene la facultad de servirse de ellas, se aplican las reglas del mutuo.

Sección 3ª. Depósito necesario

1368. Definición.- Es depósito necesario aquél en que el depositante no puede elegir la persona del depositario por un acontecimiento que lo somete a una necesidad imperiosa, y el de los efectos introducidos en los hoteles por los viajeros.

1369. Depósito en hoteles.- El depósito en los hoteles tiene lugar por la introducción en ellos de los efectos de los viajeros, aunque no los entreguen expresamente al hotelero o sus dependientes y aunque aquéllos tengan las llaves de las habitaciones donde se hallen tales efectos.

1370. Responsabilidad.- El hotelero responde al viajero por los daños y pérdidas sufridos en:

a) los efectos introducidos en el hotel;

b) el vehículo guardado en el establecimiento, en garajes u otros lugares adecuados puestos a disposición del viajero por el hotelero.

1371. Eximentes de responsabilidad.- El hotelero no responde si los daños o pérdidas son causados por caso fortuito o fuerza mayor ajena a la actividad hotelera.

Tampoco responde por las cosas dejadas en los vehículos de los viajeros.

1372. Cosas de valor.- El viajero que lleve consigo efectos de valor superior al que ordinariamente llevan los pasajeros debe hacerlo saber al hotelero y guardarlos en las cajas de seguridad que se encuentren a su disposición en el establecimiento. En este caso, la responsabilidad del hotelero se limita al valor declarado de los efectos depositados.

1373. Negativa a recibir.- Si los efectos de los pasajeros son excesivamente valiosos en relación con la importancia del establecimiento, o su guarda causa molestias extraordinarias, los hoteleros pueden negarse a recibirlos.

1374. Cláusulas que reducen la responsabilidad.- Excepto lo dispuesto en los artículos 1372 y 1373, toda cláusula que excluya o limite la responsabilidad del hotelero se tiene por no escrita.

1375. Establecimientos y locales asimilables.- Las normas de esta Sección se aplican a los hospitales, sanatorios, casas de salud y deporte, restaurantes, garajes, lugares y playas de estacionamiento y otros establecimientos similares que prestan sus servicios a título oneroso.

La eximente prevista en la última frase del artículo 1371 no rige para los garajes, lugares y playas de estacionamiento que prestan sus servicios a título oneroso.

Sección 4ª. Casas de depósito

1376. Responsabilidad.- Los propietarios de casas de depósito son responsables de la conservación de las cosas allí depositadas, excepto que prueben que la pérdida, la disminución o la avería ha derivado de la naturaleza de dichas cosas, de vicio propio de ellas o de los de su embalaje, o de caso fortuito externo a su actividad.

La tasación de los daños se hace por peritos arbitradores.

1377. Deberes.- Los propietarios mencionados en el artículo 1376 deben:

a) dar recibo por las cosas que les son entregadas para su custodia, en el que se describa su naturaleza, calidad, peso, cantidad o medida;

b) permitir la inspección de las cosas recibidas en depósito al depositante y a quien éste indique.

Capítulo 12. Contratos bancarios

Sección 1ª. Disposiciones generales

Parágrafo 1°. Transparencia de las condiciones contractuales

1378. Aplicación.- Las disposiciones relativas a los contratos bancarios previstas en este Capítulo se aplican a los celebrados con las entidades comprendidas en la normativa sobre entidades financieras, y con las personas y entidades públicas y privadas no comprendidas expresamente en esa legislación cuando el Banco Central de la República Argentina disponga que dicha normativa les es aplicable.

1379. Publicidad.- La publicidad, la propuesta y la documentación contractual deben indicar con precisión y en forma destacada si la operación corresponde a la cartera de consumo o a la cartera comercial, de acuerdo a la clasificación que realiza el Banco Central de la República Argentina. Esa calificación no prevalece sobre la que surge del contrato, ni de la decisión judicial, conforme a las normas de este Código.

Los bancos deben informar en sus anuncios, en forma clara, la tasa de interés, gastos, comisiones y

demás condiciones económicas de las operaciones y servicios ofrecidos.

1380. Forma.- Los contratos deben instrumentarse por escrito, conforme a los medios regulados por este Código. El cliente tiene derecho a que se le entregue un ejemplar.

1381. Contenido.- El contrato debe especificar la tasa de interés y cualquier precio, gasto, comisión y otras condiciones económicas a cargo del cliente. Si no determina la tasa de interés, es aplicable la nominal mínima y máxima, respectivamente, para las operaciones activas y pasivas promedio del sistema, publicadas por el Banco Central de la República Argentina a la fecha del desembolso o de la imposición.

Las cláusulas de remisión a los usos para la determinación de las tasas de interés y de otros precios y condiciones contractuales se tienen por no escritas.

1382. Información periódica.- El banco debe comunicar en forma clara, escrita o por medios electrónicos previamente aceptados por el cliente, al menos UNA (1) vez al año, el desenvolvimiento de las operaciones correspondientes a contratos de plazo indeterminado o de plazo mayor a UN (1) año. Transcurridos SESENTA (60) días contados a partir de la recepción de la comunicación, la falta de oposición escrita por parte del cliente se entiende como aceptación de las operaciones informadas, sin perjuicio de las acciones previstas en los contratos de consumo. Igual regla se aplica a la finalización de todo contrato que prevea plazos para el cumplimiento.

1383. Rescisión.- El cliente tiene derecho, en cualquier momento, a rescindir un contrato por tiempo indeterminado sin penalidad ni gastos, excepto los devengados antes del ejercicio de este derecho.

Parágrafo 2°. Contratos bancarios con consumidores y usuarios

1384. Aplicación.- Las disposiciones relativas a los contratos de consumo son aplicables a los contratos bancarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1093.

1385. Publicidad.- Los anuncios del banco deben contener en forma clara, concisa y con un ejemplo representativo, información sobre las operaciones que se proponen. En particular deben especificar:

a) los montos mínimos y máximos de las operaciones individualmente consideradas;

b) la tasa de interés y si es fija o variable;

c) las tarifas por gastos y comisiones, con indicación de los supuestos y la periodicidad de su aplicación;

d) el costo financiero total en las operaciones de crédito;

e) la existencia de eventuales servicios accesorios para el otorgamiento del crédito o la aceptación de la inversión y los costos relativos a tales servicios;

f) la duración propuesta del contrato.

1386. Forma.- El contrato debe ser redactado por escrito en instrumentos que permitan al consumidor:

a) obtener una copia;

b) conservar la información que le sea entregada por el banco;

c) acceder a la información por un período de tiempo adecuado a la naturaleza del contrato;

d) reproducir la información archivada.

1387. Obligaciones precontractuales.- Antes de vincular contractualmente al consumidor, el banco debe proveer información suficiente para que el cliente pueda confrontar las distintas ofertas de crédito existentes en el sistema, publicadas por el Banco Central de la República Argentina.

Si el banco rechaza una solicitud de crédito por la información negativa registrada en una base de datos, debe informar al consumidor en forma inmediata y gratuita el resultado de la consulta y la fuente de donde la obtuvo.

1388. Contenido.- Sin perjuicio de las condiciones establecidas para los contratos bancarios en general, ninguna suma puede ser exigida al consumidor si no se encuentra expresamente prevista en el contrato.

En ningún caso pueden cargarse comisiones o costos por servicios no prestados efectivamente.

Las cláusulas relativas a costos a cargo del consumidor que no están incluidas o que están incluidas incorrectamente en el costo financiero total publicitado o incorporado al documento contractual, se tienen por no escritas.

1389. Información en contratos de crédito.- Son nulos los contratos de crédito que no contienen información relativa al tipo y partes del contrato, el importe total del financiamiento, el costo financiero total y las condiciones de desembolso y reembolso.

Sección 2ª. Contratos en particular

Parágrafo 1°. Depósito bancario

1390. Depósito en dinero.- Hay depósito de dinero cuando el depositante transfiere la propiedad al banco depositario, quien tiene la obligación de restituirlo en la moneda de la misma especie, a simple requerimiento del depositante, o al vencimiento del término o del preaviso convencionalmente previsto.

1391. Depósito a la vista.- El depósito a la vista debe estar representado en un documento material o electrónico que refleje fielmente los movimientos y el saldo de la cuenta del cliente.

El banco puede dejar sin efecto la constancia por él realizada que no corresponda a esa cuenta.

Si el depósito está a nombre de DOS (2) o más personas, cualquiera de ellas puede disponerlo, aun en caso de muerte de una, excepto que se haya convenido lo contrario.

1392. Depósito a plazo.- El depósito a plazo otorga al depositante el derecho a una remuneración si no retira la suma depositada antes del término o del preaviso convenidos.

El banco debe extender un certificado transferible por endoso, excepto que se haya pactado lo contrario, en cuyo caso la transmisión sólo puede realizarse a través del contrato de cesión de derechos.

Parágrafo 2°. Cuenta corriente bancaria

1393. Definición.- La cuenta corriente bancaria es el contrato por el cual el banco se compromete a inscribir diariamente, y por su orden, los créditos y débitos, de modo de mantener un saldo actualizado y en disponibilidad del cuentacorrentista y, en su caso, a prestar un servicio de caja.

1394. Otros servicios.- El banco debe prestar los demás servicios relacionados con la cuenta que resulten de la convención, de las reglamentaciones, o de los usos y prácticas.

1395. Créditos y débitos.- Con sujeción a los pactos, los usos y la reglamentación:

a) se acreditan en la cuenta los depósitos y remesas de dinero, el producto de la cobranza de títulos valores y los créditos otorgados por el banco para que el cuentacorrentista disponga de ellos;

b) se debitan de la cuenta los retiros que haga el cuentacorrentista, los pagos o remesas que haga el banco por instrucciones de aquél, las comisiones, gastos e impuestos relativos a la cuenta y los cargos contra el cuentacorrentista que resulten de otros negocios que pueda tener con el banco. Los débitos pueden realizarse en descubierto.

1396. Instrumentación.- Los créditos y débitos pueden efectuarse y las cuentas pueden ser llevadas por medios mecánicos, electrónicos, de computación u otros en las condiciones que establezca la reglamentación, la que debe determinar también la posibilidad de conexiones de redes en tiempo real y otras que sean pertinentes de acuerdo con los medios técnicos disponibles, en orden a la celeridad y seguridad de las transacciones.

1397. Servicio de cheques.- Si el contrato incluye el servicio de cheques, el banco debe entregar al cuentacorrentista, a su solicitud, los formularios correspondientes.

1398. Intereses.- El saldo deudor de la cuenta corriente genera intereses, que se capitalizan mensualmente, excepto que lo contrario resulte de la reglamentación, de la convención o de los usos. Las partes pueden convenir que el saldo acreedor de la cuenta corriente genere intereses capitalizables en los períodos y a la tasa que libremente pacten.

1399. Solidaridad.- En las cuentas a nombre de DOS (2) o más personas los titulares son solidariamente responsables frente al banco por los saldos que arrojen.

1400. Propiedad de los fondos.- Excepto prueba en contrario, se presume que la propiedad de los fondos existentes en la cuenta abierta, conjunta o indistintamente, a nombre de más de UNA (1) persona pertenece a los titulares por partes iguales.

1401. Reglas subsidiarias.- Las reglas del mandato son aplicables a los encargos encomendados por el cuentacorrentista al banco. Si la operación debe realizarse en todo o en parte en una plaza en la que no existe casa del banco, él puede encomendarla a otro banco o a su corresponsal. El banco se exime del daño causado si la entidad a la que encomienda la tarea que lo causa es elegida por el cuentacorrentista.

1402. Créditos o valores contra terceros.- Los créditos o títulos valores recibidos al cobro por el banco se asientan en la cuenta una vez hechos efectivos. Si el banco lo asienta antes en la cuenta, puede excluir de la cuenta su valor mientras no haya percibido efectivamente el cobro.

1403. Resúmenes.- Excepto que resulten plazos distintos de las reglamentaciones, de la convención o de los usos:

a) el banco debe remitir al cuentacorrentista dentro de los OCHO (8) días de finalizado cada mes, un extracto de los movimientos de cuenta y los saldos que resultan de cada crédito y débito;

b) el resumen se presume aceptado si el cuentacorrentista no lo observa dentro de los DIEZ (10) días de su recepción o alega no haberlo recibido, pero deja transcurrir TREINTA (30) días desde el vencimiento del plazo en que el banco debe enviarlo, sin reclamarlo.

Las comunicaciones previstas en este artículo deben efectuarse en la forma que disponga la reglamentación, que puede considerar la utilización de medios mecánicos, electrónicos, de computación u otros.

1404. Cierre de cuenta.- La cuenta corriente se cierra:

a) por decisión unilateral de cualquiera de las partes, previo aviso con una anticipación de DIEZ (10) días, excepto pacto en contrario;

b) por quiebra, muerte o incapacidad del cuentacorrentista;

c) por revocación de la autorización para funcionar, quiebra o liquidación del banco;

d) por las demás causales que surjan de la reglamentación o de la convención.

1405. Compensación de saldos.- Cuando el banco cierre más de una cuenta de un mismo titular, debe compensar sus saldos hasta su concurrencia, aunque sean expresados en distintas monedas.

1406. Ejecución de saldo.- Producido el cierre de una cuenta, e informado el cuentacorrentista, si el banco está autorizado a operar en la República puede emitir un título con eficacia ejecutiva. El documento debe ser firmado por DOS (2) personas, apoderadas del banco mediante escritura pública, en el que se debe indicar:

a) el día de cierre de la cuenta;

b) el saldo a dicha fecha;

c) el medio por el que ambas circunstancias fueron comunicadas al cuentacorrentista.

El banco es responsable por el perjuicio causado por la emisión o utilización indebida de dicho título.

1407. Garantías.- El saldo deudor de la cuenta corriente puede ser garantizado con hipoteca, prenda, fianza o cualquier otra clase de garantía.

Parágrafo 3°. Préstamo y descuento bancario

1408. Préstamo bancario.- El préstamo bancario es el contrato por el cual el banco se compromete a entregar una suma de dinero obligándose el prestatario a su devolución y al pago de los intereses convenidos.

1409. Descuento bancario.- El contrato de descuento bancario obliga al titular de un crédito contra terceros a cederlo a un banco, y a éste a anticiparle el importe del crédito, con deducción de los intereses.

El banco tiene derecho a la restitución de las sumas anticipadas, aunque el descuento tenga lugar mediante endoso de letras de cambio, pagarés o cheques y haya ejercido contra el tercero los derechos y acciones derivados del título.

Parágrafo 4°. Apertura de crédito

1410. Definición.- En la apertura de crédito, el banco se obliga, a cambio de una remuneración, a mantener a disposición de otra persona un crédito de dinero, dentro del límite acordado y por un tiempo fijo o indeterminado; si no se expresa la duración de la disponibilidad, se considera de plazo indeterminado.

1411. Disponibilidad.- La utilización del crédito hasta el límite acordado extingue la obligación del banco, excepto que se pacte que los reembolsos efectuados por el acreditado sean disponibles durante la vigencia del contrato o hasta el preaviso de vencimiento.

1412. Carácter de la disponibilidad.- La disponibilidad no puede ser invocada por terceros, no es embargable, ni puede ser utilizada para compensar cualquier otra obligación del acreditado.

Parágrafo 5°. Servicio de caja de seguridad

1413. Obligaciones a cargo de las partes.- El prestador de una caja de seguridad responde frente al usuario por la idoneidad de la custodia de los locales, la integridad de las cajas y el contenido de ellas, conforme con lo pactado y las expectativas creadas en el usuario. No responde por caso fortuito externo a su actividad, ni por vicio propio de las cosas guardadas.

1414. Límites.- La cláusula que exime de responsabilidad al prestador se tiene por no escrita. Es válida la cláusula de limitación de la responsabilidad del prestador hasta un monto máximo sólo si el usuario es debidamente informado y el límite no importa una desnaturalización de las obligaciones del prestador.

1415. Prueba de contenido.- La prueba del contenido de la caja de seguridad puede hacerse por cualquier medio.

1416. Pluralidad de usuarios.- Si los usuarios son DOS (2) o más personas, cualquiera de ellas, indistintamente, tiene derecho a acceder a la caja.

1417. Retiro de los efectos.- Vencido el plazo o resuelto el contrato por falta de pago o por cualquier otra causa convencionalmente prevista, el prestador debe dar a la otra parte aviso fehaciente del vencimiento operado, con el apercibimiento de proceder, pasados TREINTA (30) días del aviso, a la apertura forzada de la caja ante escribano público. En su caso, el prestador debe notificar al usuario la realización de la apertura forzada de la caja poniendo a su disposición su contenido, previo pago de lo adeudado, por el plazo de TRES (3) meses; vencido dicho plazo y no habiéndose presentado el usuario, puede cobrar el precio impago de los fondos hallados en la caja. En su defecto puede proceder a la venta de los efectos necesarios para cubrir lo adeudado en la forma prevista por el artículo 2229, dando aviso al usuario. El producido de la venta se aplica al pago de lo adeudado. Los bienes remanentes deben ser consignados judicialmente por alguna de las vías previstas en este Código.

Parágrafo 6°. Custodia de títulos

1418. Obligaciones a cargo de las partes.- El banco que asume a cambio de una remuneración la custodia de títulos en administración debe proceder a su guarda, gestionar el cobro de los intereses o los dividendos y los reembolsos del capital por cuenta del depositante y, en general, proveer la tutela de los derechos inherentes a los títulos.

1419. Omisión de instrucciones.- La omisión de instrucciones del depositante no libera al banco del ejercicio de los derechos emergentes de los títulos.

1420. Disposición. Autorización otorgada al banco.- En el depósito de títulos valores es válida la autorización otorgada al banco para disponer de ellos, obligándose a entregar otros del mismo género, calidad y cantidad, cuando se hubiese convenido en forma expresa y las características de los títulos lo permita. Si la restitución resulta de cumplimiento imposible, el banco debe cancelar la obligación con el pago de una suma de dinero equivalente al valor de los títulos al momento en que debe hacerse la devolución.

Capítulo 13. Contrato de factoraje

1421. Definición.- Hay contrato de factoraje cuando una de las partes, denominada factor, se obliga a adquirir por un precio en dinero determinado o determinable los créditos originados en el giro comercial de la otra, denominada factoreado, pudiendo otorgar anticipo sobre tales créditos asumiendo o no los riesgos.

1422. Otros servicios.- La adquisición puede ser complementada con servicios de administración y gestión de cobranza, asistencia técnica, comercial o administrativa respecto de los créditos cedidos.

1423. Créditos que puede ceder el factoreado.- Son válidas las cesiones globales de parte o todos los créditos del factoreado, tanto los existentes como los futuros, siempre que estos últimos sean determinables.

1424. Contrato. Elementos que debe incluir.- El contrato debe incluir la relación de los derechos de crédito que se transmiten, la identificación del factor y factoreado y los datos necesarios para identificar los documentos representativos de los derechos de crédito, sus importes y sus fechas de emisión y vencimiento o los elementos que permitan su identificación cuando el factoraje es determinable.

1425. Efecto del contrato.- El documento contractual es título suficiente de transmisión de los derechos cedidos.

1426. Garantía y aforos.- Las garantías reales y personales y la retención anticipada de un porcentaje del crédito cedido para garantizar su incobrabilidad o aforo son válidos y subsisten hasta la extinción de las obligaciones del factoreado.

1427. Imposibilidad del cobro del derecho de crédito cedido.- Cuando el cobro del derecho de crédito cedido no sea posible por una razón que tenga su causa en el acto jurídico que le dio origen, el factoreado responde por la pérdida de valor de los derechos del crédito cedido, aun cuando el factoraje se haya celebrado sin garantía o recurso.

1428. Notificación al deudor cedido.- La transmisión de los derechos del crédito cedido debe ser notificada al deudor cedido por cualquier medio que evidencie razonablemente la recepción por parte de éste.

Capítulo 14. Contratos celebrados en bolsa o mercado de comercio

1429. Normas aplicables.- Los contratos celebrados en una bolsa o mercado de comercio, de valores o de productos, en tanto éstos sean autorizados y operen bajo contralor estatal, se rigen por las normas dictadas por sus autoridades y aprobadas por el organismo de control. Estas normas pueden prever la liquidación del contrato por diferencia; regular las operaciones y contratos derivados; fijar garantías, márgenes y otras seguridades; establecer la determinación diaria o periódica de las posiciones de las partes y su liquidación ante eventos como el concurso, la quiebra o la muerte de una de ellas, la compensación y el establecimiento de un saldo neto de las operaciones entre las mismas partes y los demás aspectos necesarios para su operatividad.

Capítulo 15. Cuenta corriente

1430. Definición.- Cuenta corriente es el contrato por el cual DOS (2) partes se comprometen a inscribir en una cuenta las remesas recíprocas que se efectúen y se obligan a no exigir ni disponer de los créditos resultantes de ellas hasta el final de un período, a cuyo vencimiento se compensan, haciéndose exigible y disponible el saldo que resulte.

1431. Contenido.- Todos los créditos entre las partes resultantes de títulos valores o de relaciones contractuales posteriores al contrato se comprenden en la cuenta corriente, excepto estipulación en contrario. No pueden incorporarse a una cuenta corriente los créditos no compensables ni los ilíquidos o litigiosos.

1432. Plazos.- Excepto convención o uso en contrario, se entiende que:

a) los períodos son trimestrales, computándose el primero desde la fecha de celebración del contrato;

b) el contrato no tiene plazo determinado. En este caso cualquiera de las partes puede rescindirlo otorgando un preaviso no menor a DIEZ (10) días a la otra por medio fehaciente, a cuyo vencimiento se produce el cierre, la compensación y el saldo de la cuenta; pero éste no puede exigirse antes de la fecha en que debe finalizar el período que se encuentra en curso al emitirse el preaviso;

c) si el contrato tiene plazo determinado, se renueva por tácita reconducción. Cualquiera de las partes puede avisar con anticipación de DIEZ (10) días al vencimiento, su decisión de no continuarlo o el ejercicio del derecho que se indica en el inciso b), parte final, después del vencimiento del plazo original del contrato;

d) si el contrato continúa o se renueva después de un cierre, el saldo de la remesa anterior es considerado la primera remesa del nuevo período, excepto que lo contrario resulte de una expresa manifestación de la parte que lleva la cuenta contenida en la comunicación del resumen y saldo del período, o de la otra, dentro del plazo del artículo 1438, primer párrafo.

1433. Intereses, comisiones y gastos.- Excepto pacto en contrario, se entiende que:

a) las remesas devengan intereses a la tasa pactada o, en su defecto, a la tasa de uso y a falta de ésta a la tasa legal;

b) el saldo se considera capital productivo de intereses, aplicándose la tasa según el inciso a);

c) las partes pueden convenir la capitalización de intereses en plazos inferiores al de un período;

d) se incluyen en la cuenta, como remesas, las comisiones y gastos vinculados a las operaciones inscriptas.

1434. Garantías de créditos incorporados.- Las garantías reales o personales de cada crédito incorporado se trasladan al saldo de cuenta, en tanto el garante haya prestado su previa aceptación.

1435. Cláusula "salvo encaje".- Excepto convención en contrario, la inclusión de un crédito contra un tercero en la cuenta corriente, se entiende efectuada con la cláusula "salvo encaje".

Si el crédito no es satisfecho a su vencimiento, o antes al hacerse exigible contra cualquier obligado, el que recibe la remesa puede, a su elección, ejercer por sí la acción para el cobro o eliminar la partida de la cuenta, con reintegro de los derechos e instrumentos a la otra parte. Puede eliminarse la partida de la cuenta aun después de haber ejercido las acciones contra el deudor, en la medida en que el crédito y sus accesorios permanecen impagos.

La eliminación de la partida de la cuenta o su contra asiento no puede efectuarse si el cuentacorrentista receptor ha perjudicado el crédito o el título valor remitido.

1436. Embargo.- El embargo del saldo eventual de la cuenta por un acreedor de uno de los cuentacorrentistas, impide al otro aplicar nuevas remesas que perjudiquen el derecho del embargante, desde que ha sido notificado de la medida. No se consideran nuevas remesas las que resulten de derechos ya existentes al momento del embargo, aun cuando no se hayan anotado efectivamente en las cuentas de las partes.

El cuentacorrentista notificado debe hacer saber al otro el embargo por medio fehaciente y queda facultado para rescindir el contrato.

1437. Ineficacia.- La inclusión de un crédito en una cuenta corriente no impide el ejercicio de las acciones o de las excepciones que tiendan a la ineficacia del acto del que deriva. Declarada la ineficacia, el crédito debe eliminarse de la cuenta.

1438. Resúmenes de cuenta. Aprobación.- Los resúmenes de cuenta que una parte reciba de la otra se presumen aceptados si no los observa dentro del plazo de DIEZ (10) días de la recepción o del que resulte de la convención o de los usos.

Las observaciones se resuelven por el procedimiento más breve que prevea la ley local.

1439. Garantías.- El saldo de la cuenta corriente puede ser garantizado con hipoteca, prenda, fianza o cualquier otra garantía.

1440. Cobro ejecutivo del saldo.- El cobro del saldo de la cuenta corriente puede demandarse por vía ejecutiva, la que queda expedita en cualquiera de los siguientes casos:

a) si el resumen de cuenta en el que consta el saldo está suscripto con firma del deudor certifi-

cada por escribano o judicialmente reconocida. El reconocimiento se debe ajustar a las normas procesales locales y puede ser obtenido en forma ficta;

b) si el resumen está acompañado de un saldo certificado por contador público y notificado mediante acto notarial en el domicilio contractual, fijándose la sede del registro del escribano para la recepción de observaciones en el plazo del artículo 1438. En este caso, el título ejecutivo queda configurado por el certificado notarial que acompaña el acta de notificación, la certificación de contador y la constancia del escribano de no haberse recibido observaciones en tiempo.

1441. Extinción del contrato.- Son medios especiales de extinción del contrato de cuenta corriente:

a) la quiebra, la muerte o la incapacidad de cualquiera de las partes;

b) el vencimiento del plazo o la rescisión, según lo dispuesto en el artículo 1432;

c) en el caso previsto en el artículo 1436;

d) de pleno derecho, pasados DOS (2) períodos completos o el lapso de UN (1) año, el que fuere menor, sin que las partes hubieren efectuado ninguna remesa con aplicación al contrato, excepto pacto en contrario;

e) por las demás causales previstas en el contrato o en leyes particulares.

Capítulo 16. Contratos asociativos

Sección 1ª. Disposiciones generales

1442. Normas aplicables.- Las disposiciones de este Capítulo se aplican a todo contrato de colaboración, de organización o participativo, con comunidad de fin, que no sea sociedad.

A estos contratos no se les aplican las normas sobre la sociedad, no son, ni por medio de ellos se constituyen, personas jurídicas, sociedades ni sujetos de derecho.

A las comuniones de derechos reales y a la indivisión hereditaria no se les aplican las disposiciones sobre contratos asociativos ni las de la sociedad.

1443. Nulidad.- Si las partes son más de DOS (2) la nulidad del contrato respecto de una de las partes no produce la nulidad entre las demás y el incumplimiento de una no excusa el de las otras, excepto que la prestación de aquélla que ha incumplido o respecto de la cual el contrato es nulo sea necesaria para la realización del objeto del contrato.

1444. Forma.- Los contratos a que se refiere este Capítulo no están sujetos a requisitos de forma.

1445. Actuación en nombre común o de las partes.- Cuando una parte trate con un tercero en nombre de todas las partes o de la organización común establecida en el contrato asociativo, las otras partes no devienen acreedores o deudores respecto del tercero sino de conformidad con las disposiciones sobre representación, lo dispuesto en el contrato, o las normas de las Secciones siguientes de este Capítulo.

1446. Libertad de contenidos.- Además de poder optar por los tipos que se regulan en las Secciones siguientes de este Capítulo, las partes tienen libertad para configurar estos contratos con otros contenidos.

1447. Efectos entre partes.- Aunque la inscripción esté prevista en las Secciones siguientes de este Capítulo, los contratos no inscriptos producen efectos entre las partes.

Sección 2ª. Negocio en participación

1448. Definición.- El negocio en participación tiene por objeto la realización de una o más operaciones determinadas a cumplirse mediante aportaciones comunes y a nombre personal del gestor. No tiene denominación, no está sometido a requisitos de forma, ni se inscribe en el Registro Público.

1449. Gestor. Actuación y responsabilidad.- Los terceros adquieren derechos y asumen obligaciones sólo respecto del gestor. La responsabilidad de éste es ilimitada. Si actúa más de UN (1) gestor son solidariamente responsables.

1450. Partícipe.- Partícipe es la parte del negocio que no actúa frente a los terceros. No tiene acción contra éstos ni éstos contra aquél, en tanto no se exteriorice la apariencia de una actuación común.

1451. Derechos de información y rendición de cuentas.- El partícipe tiene derecho a que el gestor le brinde información y acceso a la documentación relativa al negocio. También tiene derecho a la rendición de cuentas de la gestión en la forma y en el tiempo pactados; y en defecto de pacto, anualmente y al concluir la negociación.

1452. Limitación de las pérdidas.- Las pérdidas que afecten al partícipe no pueden superar el valor de su aporte.

Sección 3ª. Agrupaciones de colaboración

1453. Definición.- Hay contrato de agrupación de colaboración cuando las partes establecen una organización común con la finalidad de facilitar o desarrollar determinadas fases de la actividad de sus miembros o de perfeccionar o incrementar el resultado de tales actividades.

1454. Ausencia de finalidad lucrativa.- La agrupación, en cuanto tal, no puede perseguir fines de lucro. Las ventajas económicas que genere su actividad deben recaer directamente en el patrimonio de las partes agrupadas o consorciadas.

La agrupación no puede ejercer funciones de dirección sobre la actividad de sus miembros.

1455. Contrato. Forma y contenido.- El contrato debe otorgarse por instrumento público o privado con firma certificada notarialmente e inscribirse en el Registro Público que corresponda. Una copia certificada con los datos de su correspondiente inscripción debe ser remitida por el Registro al organismo de aplicación del régimen de defensa de la competencia.

El contrato debe contener:

a) el objeto de la agrupación;

b) la duración, que no puede exceder de DIEZ (10) años. Si se establece por más tiempo, queda reducida a dicho plazo. En caso de omisión del plazo, se entiende que la duración es de DIEZ (10) años. Puede ser prorrogada antes de su vencimiento por decisión unánime de los participantes por sucesivos plazos de hasta DIEZ (10) años. El contrato no puede prorrogarse si hubiesen acreedores embargantes de los participantes y no se los desinteresa previamente.

c) la denominación, que se forma con un nombre de fantasía integrado con la palabra "agrupación";

d) el nombre, razón social o denominación, el domicilio y los datos de inscripción registral del contrato o estatuto o de la matriculación e individualización, en su caso, de cada uno de los participantes. En el caso de sociedades, la relación de la resolución del órgano social que aprueba la contratación de la agrupación, así como su fecha y número de acta;

e) la constitución de un domicilio especial para todos los efectos que deriven del contrato de agrupación, tanto entre las partes como respecto de terceros;

f) las obligaciones asumidas por los participantes, las contribuciones debidas al fondo común operativo y los modos de financiar las actividades comunes;

g) la participación que cada contratante ha de tener en las actividades comunes y en sus resultados;

h) los medios, atribuciones y poderes que se establecen para dirigir la organización y actividad común, administrar el fondo operativo, representar individual y colectivamente a los participantes y controlar su actividad al solo efecto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones asumidas;

i) los casos de separación y exclusión;

j) los requisitos de admisión de nuevos participantes;

k) las sanciones por incumplimiento de obligaciones;

l) las normas para la confección de estados de situación, a cuyo efecto los administradores deben llevar, con las formalidades establecidas por este Código, los libros habilitados a nombre de la agrupación que requiera la naturaleza e importancia de la actividad común.

1456. Resoluciones.- Las resoluciones relativas a la realización del objeto de la agrupación se adoptan por el voto de la mayoría absoluta de los participantes, excepto disposición contraria del contrato.

La impugnación de las resoluciones sólo puede fundarse en la violación de disposiciones legales o contractuales. La acción debe ser dirigida contra cada uno de los integrantes de la agrupación y plantearse ante el tribunal del domicilio fijado en el contrato, dentro de los TREINTA (30) días de haberse notificado fehacientemente la decisión de la agrupación.

Las reuniones o consultas a los participantes deben efectuarse cada vez que lo requiera un administrador o cualquiera de los participantes.

No puede modificarse el contrato sin el consentimiento unánime de los participantes.

1457. Dirección y administración.- La dirección y administración debe estar a cargo de una o más personas humanas designadas en el contrato, o posteriormente por resolución de los participantes. Son aplicables las reglas del mandato.

En caso de ser varios los administradores, si nada se dice en el contrato pueden actuar indistintamente.

1458. Fondo común operativo.- Las contribuciones de los participantes y los bienes que con ellas se adquieran, constituyen el fondo común operativo de la agrupación. Durante el plazo establecido para su duración, los bienes se deben mantener indivisos, y los acreedores particulares de los participantes no pueden hacer valer su derecho sobre ellos.

1459. Obligaciones. Solidaridad.- Los participantes responden ilimitada y solidariamente respecto de terceros por las obligaciones que sus representantes asuman en nombre de la agrupación. La acción queda expedita después de haberse interpelado infructuosamente al administrador de la agrupación. El demandado por cumplimiento de la obligación tiene derecho a oponer las defensas personales y las comunes que correspondan a la agrupación.

El participante representado responde solidariamente con el fondo común operativo por las obligaciones que los representantes hayan asumido en representación de un participante, haciéndolo saber al tercero al tiempo de obligarse.

1460. Estados de situación.- Los estados de situación de la agrupación deben ser sometidos a decisión de los participantes dentro de los NOVENTA (90) días del cierre de cada ejercicio anual.

Los beneficios o pérdidas o, en su caso, los ingresos y gastos de los participantes derivados de su actividad, pueden ser imputados al ejercicio en que se producen o a aquel en el que se aprueban las cuentas de la agrupación.

1461. Extinción.- El contrato de agrupación se extingue:

a) por la decisión de los participantes;

b) por expiración del plazo por el cual se constituye; por la consecución del objeto para el que se forma o por la imposibilidad sobreviniente de lograrlo.

c) por reducción a UNO (1) del número de participantes;

d) por incapacidad, muerte, disolución o quiebra de un participante, a menos que el contrato prevea su continuación o que los demás participantes lo decidan por unanimidad;

e) por decisión firme de la autoridad competente que considere que la agrupación, por su objeto o por su actividad, persigue la realización de prácticas restrictivas de la competencia;

f) por causas específicamente previstas en el contrato.

1462. Resolución parcial no voluntaria de vínculo.- Sin perjuicio de lo establecido en el contrato, cualquier participante puede ser excluido por decisión unánime de los demás, si contraviene habitualmente sus obligaciones, perturba el funcionamiento de la agrupación o incurre en un incumplimiento grave.

Cuando el contrato sólo vincula a DOS (2) personas, si una incurre en alguna de las causales indicadas, el otro participante puede declarar la resolución del contrato y reclamar del incumplidor el resarcimiento de los daños.

Sección 4ª. Uniones Transitorias

1463. Definición.- Hay contrato de unión transitoria cuando las partes se reúnen para el desarro-

llo o ejecución de obras, servicios o suministros concretos, dentro o fuera de la República. Pueden desarrollar o ejecutar las obras y servicios complementarios y accesorios al objeto principal.

1464. Contrato. Forma y contenido.- El contrato se debe otorgar por instrumento público o privado con firma certificada notarialmente, que debe contener:

a) el objeto, con determinación concreta de las actividades y los medios para su realización;

b) la duración, que debe ser igual a la de la obra, servicio o suministro que constituye el objeto;

c) la denominación, que debe ser la de alguno, algunos o todos los miembros, seguida de la expresión "unión transitoria";

d) el nombre, razón social o denominación, el domicilio y, si los tiene, los datos de la inscripción registral del contrato o estatuto o de la matriculación o individualización que corresponde a cada uno de los miembros. En el caso de sociedades, la relación de la resolución del órgano social que aprueba la celebración de la unión transitoria, su fecha y número de acta;

e) la constitución de un domicilio especial para todos los efectos que deriven del contrato, tanto entre partes como respecto de terceros;

f) las obligaciones asumidas, las contribuciones debidas al fondo común operativo y los modos de financiar las actividades comunes en su caso.

g) el nombre y el domicilio del representante, que puede ser persona humana o jurídica;

h) el método para determinar la participación de las partes en la distribución de los ingresos y la asunción de los gastos de la unión o, en su caso, de los resultados;

i) los supuestos de separación y exclusión de los miembros y las causales de extinción del contrato;

j) los requisitos de admisión de nuevos miembros;

k) las sanciones por incumplimiento de obligaciones.

l) las normas para la elaboración de los estados de situación, a cuyo efecto los administradores deben llevar, con las formalidades establecidas en los artículos 320 y siguientes, los libros exigibles y habilitados a nombre de la unión transitoria que requieran la naturaleza e importancia de la actividad común.

1465. Representante.- El representante tiene los poderes suficientes de todos y cada uno de los miembros para ejercer los derechos y contraer las obligaciones que hacen al desarrollo o ejecución de la obra, servicio o suministro; la designación del representante no es revocable sin causa, excepto decisión unánime de los participantes. Mediando justa causa, la revocación puede ser decidida por el voto de la mayoría absoluta.

1466. Inscripción registral.- El contrato y la designación del representante deben ser inscriptos en el Registro Público que corresponda.

1467. Obligaciones. No solidaridad.- Excepto disposición en contrario del contrato, no se presume la solidaridad de los miembros por los actos y operaciones que realicen en la unión transitoria, ni por las obligaciones contraídas frente a los terceros.

1468. Acuerdos.- Los acuerdos se deben adoptar siempre por unanimidad, excepto pacto en contrario.

1469. Quiebra, muerte o incapacidad.- La quiebra de cualquiera de los participantes, y la muerte o incapacidad de las personas humanas integrantes no produce la extinción del contrato de unión transitoria, el que continúa con los restantes si acuerdan la manera de hacerse cargo de las prestaciones ante los terceros.

Sección 5ª. Consorcios de cooperación

1470. Definición.- Hay contrato de consorcio de cooperación cuando las partes establecen una organización común para facilitar, desarrollar, incrementar o concretar operaciones relacionadas con la actividad económica de sus miembros a fin de mejorar o acrecentar sus resultados.

1471. Exclusión de función de dirección o control.- El consorcio de cooperación no puede ejercer funciones de dirección o control sobre la actividad de sus miembros.

1472. Participación en los resultados.- Los resultados que genera la actividad desarrollada por el consorcio de cooperación se distribuyen entre sus miembros en la proporción que fija el contrato y, en su defecto, por partes iguales.

1473. Forma.- El contrato debe otorgarse por instrumento público o privado con firma certificada notarialmente, e inscribirse conjuntamente con la designación de sus representantes en el Registro Público que corresponda

1474. Contenido.- El contrato debe contener:

a) el nombre y datos personales de los miembros individuales, y en el caso de personas jurídicas, el nombre, denominación, domicilio y, si los tiene, datos de inscripción del contrato o estatuto social de cada uno de los participantes. Las personas jurídicas, además, deben consignar la fecha del acta y la mención del órgano social que aprueba la participación en el consorcio;

b) el objeto del consorcio;

c) el plazo de duración del contrato;

d) la denominación, que se forma con un nombre de fantasía integrado con la leyenda "Consorcio de cooperación";

e) la constitución de un domicilio especial para todos los efectos que deriven del contrato, tanto respecto de las partes como con relación a terceros;

f) la constitución del fondo común operativo y la determinación de su monto, así como la participación que cada parte asume en el mismo, incluyéndose la forma de su actualización o aumento en su caso;

g) las obligaciones y derechos que pactan los integrantes;

h) la participación de cada contratante en la inversión del o de los proyectos del consorcio, si existen, y la proporción en que cada uno participa de los resultados;

i) la proporción en que los participantes se responsabilizan por las obligaciones que asumen los representantes en su nombre;

j) las formas y ámbitos de adopción de decisiones para el cumplimiento del objeto. Debe preverse la obligatoriedad de celebrar reunión para tratar los temas relacionados con los negocios propios del objeto cuando así lo solicita cualquiera de los participantes por sí o por representante. Las resoluciones se adoptan por mayoría absoluta de las partes, excepto que el contrato de constitución disponga otra forma de cómputo;

k) la determinación del número de representantes del consorcio, nombre, domicilio y demás datos personales, forma de elección y de sustitución, así como sus facultades, poderes y, en caso de que la representación sea plural, formas de actuación. En caso de renuncia, incapacidad o revocación de mandato, el nuevo representante se designa por mayoría absoluta de los miembros, excepto disposición en contrario del contrato. Igual mecanismo se debe requerir para autorizar la sustitución de poder;

l) las mayorías necesarias para la modificación del contrato constitutivo. En caso de silencio, se requiere unanimidad;

m) las formas de tratamiento y las mayorías para decidir la exclusión y la admisión de nuevos participantes. En caso de silencio, la admisión de nuevos miembros requiere unanimidad;

n) las sanciones por incumplimientos de los miembros y representantes;

ñ) las causales de extinción del contrato y las formas de liquidación del consorcio;

o) una fecha anual para el tratamiento del estado de situación patrimonial por los miembros del consorcio;

p) la constitución del fondo operativo, el cual debe permanecer indiviso por todo el plazo de duración del consorcio.

1475. Reglas contables.- El contrato debe establecer las reglas sobre confección y aprobación de los estados de situación patrimonial, atribución de resultados y rendición de cuentas, que reflejen adecuadamente todas las operaciones llevadas a cabo en el ejercicio mediante el empleo de técnicas contables adecuadas. Los movimientos deben consignarse en libros contables llevados con las formalidades establecidas en las leyes. Se debe llevar un libro de actas en el cual se deben labrar las correspondientes a todas las reuniones que se realizan y a las resoluciones que se adoptan.

1476. Obligaciones y responsabilidad del representante.- El representante debe llevar los libros de contabilidad y confeccionar los estados de situación patrimonial. También debe informar a los miembros sobre la existencia de causales de extinción previstas en el contrato o en la ley y tomar las medidas y recaudos urgentes que correspondan.

Es responsable de que en toda actuación sea exteriorizado el carácter de consorcio.

1477. Responsabilidad de los participantes.- El contrato puede establecer la proporción en que cada miembro responde por las obligaciones asumidas en nombre del consorcio. En caso de silencio todos los miembros son solidariamente responsables.

1478. Extinción del contrato.- El contrato de consorcio de cooperación se extingue por:

a) el agotamiento de su objeto o la imposibilidad de ejecutarlo;

b) la expiración del plazo establecido;

c) la decisión unánime de sus miembros;

d) la reducción a UNO (1) del número de miembros.

La muerte, incapacidad, disolución, liquidación, concurso preventivo, cesación de pagos o quiebra de alguno de los miembros del consorcio, no extingue el contrato, que continúa con los restantes, excepto que ello resulte imposible fáctica o jurídicamente.

Capítulo 17. Agencia

1479. Definición y forma.- Hay contrato de agencia cuando una parte, denominada agente, se obliga a promover negocios por cuenta de otra denominada preponente o empresario, de manera estable, continuada e independiente, sin que medie relación laboral alguna, mediante una retribución.

El agente es un intermediario independiente, no asume el riesgo de las operaciones ni representa al preponente.

El contrato debe instrumentarse por escrito.

1480. Exclusividad.- El agente tiene derecho a la exclusividad en el ramo de los negocios, en la zona geográfica, o respecto del grupo de personas, expresamente determinados en el contrato.

1481. Relación con varios empresarios.- El agente puede contratar sus servicios con varios empresarios. Sin embargo, no puede aceptar operaciones del mismo ramo de negocios o en competencia con las de uno de sus preponentes, sin que éste lo autorice expresamente.

1482. Garantía del agente.- El agente no puede constituirse en garante de la cobranza del comprador presentado al empresario, sino hasta el importe de la comisión que se le puede haber adelantado o cobrado, en virtud de la operación concluida por el principal.

1483. Obligaciones del agente.- Son obligaciones del agente:

a) velar por los intereses del empresario y actuar de buena fe en el ejercicio de sus actividades;

b) ocuparse con la diligencia de un buen hombre de negocios de la promoción y, en su caso, de la conclusión de los actos u operaciones que le encomendaron;

c) cumplir su cometido de conformidad con las instrucciones recibidas del empresario y transmitir a éste toda la información de la que disponga relativa a su gestión;

d) informar al empresario, sin retraso, de todos los negocios tratados o concluidos y, en particular, lo relativo a la solvencia de los terceros con los que se proponen o se concluyen operaciones;

e) recibir en nombre del empresario las reclamaciones de terceros sobre defectos o vicios de calidad o cantidad de los bienes vendidos o de los servicios prestados como consecuencia de las operaciones promovidas, aunque él no las haya concluido, y transmitírselas de inmediato;

f) asentar en su contabilidad en forma independiente los actos u operaciones relativos a cada empresario por cuya cuenta actúe.

1484. Obligaciones del empresario.- Son obligaciones del empresario:

a) actuar de buena fe, y hacer todo aquello que le incumbe, teniendo en cuenta las circunstancias del caso, para permitir al agente el ejercicio normal de su actividad;

b) poner a disposición del agente con suficiente antelación y en la cantidad apropiada, muestras, catálogos, tarifas y demás elementos de que se disponga y sean necesarios para el desarrollo de las actividades del agente;

c) pagar la remuneración pactada;

d) comunicar al agente, dentro del plazo de uso o, en su defecto, dentro de los QUINCE (15) días hábiles de su conocimiento, la aceptación o rechazo de la propuesta que le haya sido transmitida;

e) comunicar al agente, dentro del plazo de uso o, en su defecto, dentro de los QUINCE (15) días hábiles de la recepción de la orden, la ejecución parcial o la falta de ejecución del negocio propuesto.

1485. Representación del agente.- El agente no representa al empresario a los fines de la conclusión y ejecución de los contratos en los que actúa, excepto para recibir las reclamaciones de terceros previstas en el artículo 1483, inciso e). El agente debe tener poder especial para cobrar los créditos resultantes de su gestión, pero en ningún caso puede conceder quitas o esperas ni consentir acuerdos, desistimientos o avenimientos concursales, sin facultades expresas, de carácter especial, en las que conste en forma específica el monto de la quita o el plazo de la espera. Se prohíbe al agente desistir de la cobranza de un crédito del empresario en forma total o parcial.

1486. Remuneración.- Si no hay un pacto expreso, la remuneración del agente es una comisión variable según el volumen o el valor de los actos o contratos promovidos y, en su caso, concluidos por el agente, conforme con los usos y prácticas del lugar de actuación del agente.

1487. Base para el cálculo.- Cualquiera sea la forma de la retribución pactada, el agente tiene derecho a percibirla por las operaciones concluidas con su intervención, durante la vigencia del contrato de agencia y siempre que el precio sea cobrado por el empresario. En las mismas condiciones también tiene derecho:

a) si existen operaciones concluidas con posterioridad a la finalización del contrato de agencia;

b) si el contrato se concluye con un cliente que el agente presentara anteriormente para un negocio análogo, siempre que no haya otro agente con derecho a remuneración;

c) si el agente tiene exclusividad para una zona geográfica o para un grupo determinado de personas, cuando el contrato se concluye con una persona perteneciente a dicha zona o grupo, aunque el agente no lo promueva, excepto pacto especial y expreso en contrario.

1488. Devengamiento de la comisión.- El derecho a la comisión surge al momento de la conclusión del contrato con el tercero y del pago del precio al empresario. La comisión debe ser liquidada al agente dentro de los VEINTE (20) días hábiles contados a partir del pago total o parcial del precio al empresario.

Cuando la actuación del agente se limita a la promoción del contrato, la orden transmitida al empresario se presume aceptada, a los fines del derecho a percibir en el futuro la remuneración, excepto rechazo o reserva formulada por éste en el término previsto en el artículo 1484, inciso d).

1489. Remuneración sujeta a ejecución del contrato.- La cláusula que subordina la percepción de la remuneración, en todo o en parte, a la ejecución del contrato, es válida si ha sido expresamente pactada.

1490. Gastos.- Excepto pacto en contrario, el agente no tiene derecho al reembolso de gastos que le origine el ejercicio de su actividad.

1491. Plazo.- Excepto pacto en contrario, se entiende que el contrato de agencia se celebra por tiempo indeterminado. La continuación de la relación con posterioridad al vencimiento de un contrato de agencia con plazo determinado, lo transforma en contrato por tiempo indeterminado.

1492. Preaviso.- En los contratos de agencia por tiempo indeterminado, cualquiera de las partes puede ponerle fin con un preaviso.

El plazo del preaviso debe ser de UN (1) mes por cada año de vigencia del contrato.

El final del plazo de preaviso debe coincidir con el final del mes calendario en el que aquél opera.

Las disposiciones del presente artículo se aplican a los contratos de duración limitada transformados en contratos de duración ilimitada, a cuyo fin en el cálculo del plazo de preaviso debe computarse la duración limitada que le precede.

Las partes pueden prever los plazos de preaviso superiores a los establecidos en este artículo.

1493. Omisión de preaviso.- En los casos del artículo 1492, la omisión del preaviso, otorga a la otra parte derecho a la indemnización por las ganancias dejadas de percibir en el período.

1494. Resolución. Otras causales.- El contrato de agencia se resuelve por:

a) muerte o incapacidad del agente;

b) disolución de la persona jurídica que celebra el contrato, que no deriva de fusión o escisión;

c) quiebra firme de cualquiera de las partes;

d) vencimiento del plazo;

e) incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones de una de las partes, de forma de poner razonablemente en duda la posibilidad o la intención del incumplidor de atender con exactitud las obligaciones sucesivas;

f) disminución significativa del volumen de negocios del agente.

1495. Manera en que opera la resolución.- En los casos previstos en los incisos a) a d) del artículo anterior, la resolución opera de pleno derecho, sin necesidad de preaviso ni declaración de la otra parte, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 1492 para el supuesto de tiempo indeterminado.

En el caso del inciso e) del artículo 1494, cada parte puede resolver directamente el contrato.

En el caso del inciso f) del artículo 1494, se aplica el artículo 1492, excepto que el agente disminuya su volumen de negocios durante DOS (2) ejercicios consecutivos, en cuyo caso el plazo de preaviso no debe exceder de DOS (2) meses, cualesquiera haya sido la duración del contrato, aun cuando el contrato sea de plazo determinado.

1496. Fusión o escisión.- El contrato se resuelve si la persona jurídica que ha celebrado el contrato se fusiona o se escinde y cualquiera de estas dos circunstancias causa un detrimento sustancial en la posición del agente. Se deben las indemnizaciones del artículo 1497 y, en su caso, las del artículo 1493.

1497. Compensación por clientela.- Extinguido el contrato, sea por tiempo determinado o indeterminado, el agente que mediante su labor ha incrementado significativamente el giro de las operaciones del empresario, tiene derecho a una compensación si su actividad anterior puede continuar produciendo ventajas sustanciales a éste.

En caso de muerte del agente ese derecho corresponde a sus herederos.

A falta de acuerdo, la compensación debe ser fijada judicialmente y no puede exceder del importe equivalente a UN (1) año de remuneraciones, neto de gastos, promediándose el valor de las percibidas por el agente durante los últimos CINCO (5) años, o durante todo el período de duración del contrato, si éste es inferior.

Esta compensación no impide al agente, en su caso, reclamar por los daños derivados de la ruptura por culpa del empresario.

1498. Compensación por clientela. Excepciones.- No hay derecho a compensación si:

a) el empresario pone fin al contrato por incumplimiento del agente;

b) el agente pone fin al contrato, a menos que la terminación esté justificada por incumplimiento del empresario; o por la edad, invalidez o enfermedad del agente, que no permiten exigir razonablemente la continuidad de sus actividades. Esta facultad puede ser ejercida por ambas partes.

1499. Cláusula de no competencia.- Las partes pueden pactar cláusulas de no competencia del agente para después de la finalización del contrato, si éste prevé la exclusividad del agente en el ramo de negocios del empresario. Son válidas en tanto no excedan de UN (1) año y se apliquen a un territorio o grupo de personas que resulten razonables, habida cuenta de las circunstancias.

1500. Subagencia.- El agente no puede, excepto consentimiento expreso del empresario, instituir subagentes. Las relaciones entre agente y subagente son regidas por este Capítulo. El agente responde solidariamente por la actuación del subagente, el que, sin embargo, no tiene vínculo directo con el empresario.

1501. Casos excluidos.- Las normas de este Capítulo no se aplican a los agentes de bolsa o de mercados de valores, de futuros y opciones o derivados; a los productores o agentes de seguros; a los agentes financieros, o cambiarios, a los agentes marítimos o aeronáuticos y a los demás grupos regidos por leyes especiales en cuanto a las operaciones que efectúen.

Capítulo 18. Concesión

1502. Definición.- Hay contrato de concesión cuando el concesionario, que actúa en nombre y por cuenta propia frente a terceros, se obliga mediante una retribución a disponer de su organización empresaria para comercializar mercaderías provistas por el concedente, prestar los servicios y proveer los repuestos y accesorios según haya sido convenido.

1503. Exclusividad. Mercaderías.- Excepto pacto en contrario:

a) la concesión es exclusiva para ambas partes en el territorio o zona de influencia determinados. El concedente no puede autorizar otra concesión en el mismo territorio o zona y el concesionario no puede, por sí o por interpósita persona, ejercer actos propios de la concesión fuera de esos límites o actuar en actividades competitivas;

b) la concesión comprende todas las mercaderías fabricadas o provistas por el concedente, incluso los nuevos modelos.

1504. Obligaciones del concedente.- Son obligaciones del concedente:

a) proveer al concesionario de una cantidad mínima de mercaderías que le permita atender adecuadamente las expectativas de venta en su territorio o zona, de acuerdo con las pautas de pago, de financiación y garantías previstas en el contrato. El contrato puede prever la determinación de objetivos de ventas, los que deben ser fijados y comunicados al concesionario de acuerdo con lo convenido;

b) respetar el territorio o zona de influencia asignado en exclusividad al concesionario. Son válidos los pactos que, no obstante la exclusividad, reserva para el concedente cierto tipo de ventas directas o modalidades de ventas especiales;

c) proveer al concesionario la información técnica y, en su caso, los manuales y la capacitación de personal necesarios para la explotación de la concesión;

d) proveer durante un período razonable, en su caso, repuestos para los productos comercializados;

e) permitir el uso de marcas, enseñas comerciales y demás elementos distintivos, en la medida necesaria para la explotación de la concesión y para la publicidad del concesionario dentro de su territorio o zona de influencia.

1505. Obligaciones del concesionario.- Son obligaciones del concesionario:

a) comprar exclusivamente al concedente las mercaderías y, en su caso, los repuestos objeto de la concesión, y mantener la existencia convenida de ellos o, en defecto de convenio, la cantidad suficiente para asegurar la continuidad de los negocios y la atención del público consumidor;

b) respetar los límites geográficos de actuación y abstenerse de comercializar mercaderías fuera de ellos, directa o indirectamente por interpósita persona;

c) disponer de los locales y demás instalaciones y equipos que resulten necesarios para el adecuado cumplimiento de su actividad;

d) prestar los servicios de preentrega y mantenimiento de las mercaderías, en caso de haberlo así convenido;

e) adoptar el sistema de ventas, de publicidad y de contabilidad que fije el concedente;

f) capacitar a su personal de conformidad con las normas del concedente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso a), el concesionario puede vender mercaderías del mismo ramo que le hayan sido entregadas en parte de pago de las que comercialice por causa de la concesión, así como financiar unas y otras y vender, exponer o promocionar otras mercaderías o servicios que se autoricen por el contrato, aunque no sean accesorios de las mercaderías objeto de la concesión ni estén destinados a ella.

1506. Plazos.- El plazo del contrato de concesión no puede ser inferior a CUATRO (4) años. Pactado un plazo menor o si el tiempo es indeterminado, se entiende convenido por CUATRO (4) años.

Excepcionalmente, si el concedente provee al concesionario el uso de las instalaciones principales suficientes para su desempeño, puede preverse un plazo menor, no inferior a DOS (2) años.

La continuación de la relación después de vencido el plazo determinado por el contrato o por la ley, sin especificarse antes el nuevo plazo, lo transforma en contrato por tiempo indeterminado.

1507. Retribución. Gastos.- El concesionario tiene derecho a una retribución, que puede consistir en una comisión o un margen sobre el precio de las unidades vendidas por él a terceros o adquiridas al concedente, o también en cantidades fijas u otras formas convenidas con el concedente.

Los gastos de explotación están a cargo del concesionario, excepto los necesarios para atender los servicios de preentrega o de garantía gratuita a la clientela, en su caso, que deben ser pagados por el concedente conforme a lo pactado.

1508. Rescisión de contratos por tiempo indeterminado.- Si el contrato de concesión es por tiempo indeterminado:

a) son aplicables los artículos 1492 y 1493;

b) el concedente debe readquirir los productos y repuestos nuevos que el concesionario haya adquirido conforme con las obligaciones pactadas en el contrato y que tenga en existencia al fin del período de preaviso, a los precios ordinarios de venta a los concesionarios al tiempo del pago.

1509. Resolución del contrato de concesión. Causales.- Al contrato de concesión se aplica el artículo 1494.

1510. Subconcesionarios. Cesión del contrato.- Excepto pacto en contrario, el concesionario no puede designar subconcesionarios, agentes o intermediarios de venta, ni cualquiera de las partes puede ceder el contrato.

1511. Aplicación a otros contratos.- Las normas de este Capítulo se aplican a:

a) los contratos por los que se conceda la venta o comercialización de software o de procedimientos similares;

b) los contratos de distribución, en cuanto sean pertinentes.

Capítulo 19. Franquicia

1512. Concepto.- Hay franquicia comercial cuando una parte, denominada franquiciante, otorga a otra, llamada franquiciado, el derecho a utilizar un sistema probado, destinado a comercializar determinados bienes o servicios bajo el nombre comercial, emblema o la marca del franquiciante, quien provee un conjunto de conocimientos técnicos y la prestación continua de asistencia técnica o comercial, contra una prestación directa o indirecta del franquiciado.

El franquiciante debe ser titular exclusivo del conjunto de los derechos intelectuales, marcas, patentes, nombres comerciales, derechos de autor y demás comprendidos en el sistema bajo franquicia; o, en su caso, tener derecho a su utilización y transmisión al franquiciado en los términos del contrato.

El franquiciante no puede tener participación accionaria de control directo o indirecto en el negocio del franquiciado.

El plazo no puede ser inferior a DOS (2) años.

1513. Definiciones.- A los fines de la interpretación del contrato se entiende que:

a) franquicia mayorista es aquélla en virtud de la cual el franquiciante otorga a una persona física o jurídica un territorio o ámbito de actuación nacional o regional o provincial con derecho de nombrar subfranquiciados, el uso de sus marcas y sistema de franquicias bajo contraprestaciones específicas;

b) franquicia de desarrollo es aquélla en virtud de la cual el franquiciante otorga a un franquiciado denominado desarrollador el derecho a abrir múltiples negocios franquiciados bajo el sistema, método y marca del franquiciante en una región o en el país durante un término prolongado no menor a CINCO (5) años, y en el que todos los locales o negocios que se abren dependen o están controlados, en caso de que se constituyan como sociedades, por el desarrollador, sin que éste tenga el derecho de ceder su posición como tal o subfranquiciar, sin el consentimiento del franquiciante;

c) sistema de negocios: es el conjunto de conocimientos prácticos y la experiencia acumulada por el franquiciante, no patentado, que ha sido debidamente probado, secreto, sustancial y transmisible. Es secreto cuando en su conjunto o la configuración de sus componentes no es generalmente conocida o fácilmente accesible. Es sustancial cuando la información que contiene es relevante para la venta o prestación de servicios y permite al franquiciado prestar sus servicios o vender los productos conforme con el sistema de negocios. Es transmisible cuando su descripción es suficiente para permitir al franquiciado desarrollar su negocio de conformidad a las pautas creadas o desarrolladas por el franquiciante.

1514. Obligaciones del franquiciante.- Son obligaciones del franquiciante:

a) proporcionar, con antelación a la firma del contrato, información económica y financiera sobre la evolución de DOS (2) años de unidades similares a la ofrecida en franquicia, que hayan operado un tiempo suficiente, en el país o en el extranjero;

b) comunicar al franquiciado el conjunto de conocimientos técnicos, aun cuando no estén patentados, derivados de la experiencia del franquiciante y comprobados por éste como aptos para producir los efectos del sistema franquiciado;

c) entregar al franquiciado un manual de operaciones con las especificaciones útiles para desarrollar la actividad prevista en el contrato;

d) proveer asistencia técnica para la mejor operatividad de la franquicia durante la vigencia del contrato;

e) si la franquicia comprende la provisión de bienes o servicios a cargo del franquiciante o de terceros designados por él, asegurar esa provisión en cantidades adecuadas y a precios razonables, según usos y costumbres comerciales locales o internacionales;

f) defender y proteger el uso por el franquiciado, en las condiciones del contrato, de los derechos referidos en el artículo 1512, sin perjuicio que:

i) en las franquicias internacionales esa defensa está contractualmente a cargo del franquiciado, a cuyo efecto debe ser especialmente apoderado sin perjuicio de la obligación del franquiciante de poner a disposición del franquiciado, en tiempo propio, la documentación y demás elementos necesarios para ese cometido;

ii) en cualquier caso, el franquiciado está facultado para intervenir como interesado coadyuvante, en defensa de tales derechos, en las instancias administrativas o judiciales correspondientes, por las vías admitidas por la ley procesal, y en la medida que ésta lo permita.

1515. Obligaciones del franquiciado.- Son obligaciones mínimas del franquiciado:

a) desarrollar efectivamente la actividad comprendida en la franquicia, cumplir las especificaciones del manual de operaciones y las que el franquiciante le comunique en cumplimiento de su deber de asistencia técnica;

b) proporcionar las informaciones que razonablemente requiera el franquiciante para el conocimiento del desarrollo de la actividad y facilitar las inspecciones que se hayan pactado o que sean adecuadas al objeto de la franquicia;

c) abstenerse de actos que puedan poner en riesgo la identificación o el prestigio del sistema de franquicia que integra o de los derechos mencionados en el artículo 1512, segundo párrafo y cooperar, en su caso, en la protección de esos derechos;

d) mantener la confidencialidad de la información reservada que integra el conjunto de conocimientos técnicos transmitidos y asegurar esa confidencialidad respecto de las personas, dependientes o no, a las que deban comunicarse para el desarrollo de las actividades. Esta obligación subsiste después de la expiración del contrato;

e) cumplir con las contraprestaciones comprometidas, entre las que pueden pactarse contribuciones para el desarrollo del mercado o de las tecnologías vinculadas a la franquicia.

1516. Plazo.- Es aplicable el artículo 1506, primer párrafo. Sin embargo, un plazo inferior puede ser pactado si se corresponde con situaciones especiales como ferias o congresos, actividades desarrolladas dentro de predios o emprendimientos que tienen prevista una duración inferior, o similares. Al vencimiento del plazo, el contrato se entiende prorrogado tácitamente por plazos sucesivos de UN (1) año, excepto expresa denuncia de una de las partes antes de cada vencimiento con TREINTA (30) días de antelación. A la segunda renovación, se transforma en contrato por tiempo indeterminado.

1517. Cláusulas de exclusividad.- Las franquicias son exclusivas para ambas partes. El franquiciante no puede autorizar otra unidad de franquicia en el mismo territorio, excepto con el consentimiento del franquiciado. El franquiciado debe desempeñarse en los locales indicados, dentro del territorio concedido o, en su defecto, en su zona de influencia, y no puede operar por sí o por interpósita persona unidades de franquicia o actividades que sean competitivas. Las partes pueden limitar o excluir la exclusividad.

1518. Otras cláusulas.- Excepto pacto en contrario:

a) el franquiciado no puede ceder su posición contractual ni los derechos que emergen del contrato mientras está vigente, excepto los de contenido dinerario. Esta disposición no se aplica en los contratos de franquicia mayorista destinados a que el franquiciado otorgue a su vez subfranquicias, a esos efectos. En tales supuestos, debe contar con la autorización previa del franquiciante para otorgar subfranquicias en las condiciones que pacten entre el franquiciante y el franquiciado principal;

b) el franquiciante no puede comercializar directamente con los terceros, mercaderías o servicios comprendidos en la franquicia dentro del territorio o zona de influencia del franquiciado;

c) el derecho a la clientela corresponde al franquiciante. El franquiciado no puede mudar la ubicación de sus locales de atención o fabricación.

1519. Cláusulas nulas.- No son válidas las cláusulas que prohíban al franquiciado:

a) cuestionar justificadamente los derechos del franquiciante mencionado en el artículo 1512, segundo párrafo;

b) adquirir mercaderías comprendidas en la franquicia de otros franquiciados dentro del país, siempre que éstos respondan a las calidades y características contractuales;

c) reunirse o establecer vínculos no económicos con otros franquiciados.

1520. Responsabilidad.- Las partes del contrato son independientes, y no existen relación laboral entre ellas. En consecuencia:

a) el franquiciante no responde por las obligaciones del franquiciado, excepto disposición legal expresa en contrario;

b) los dependientes del franquiciado no tienen relación jurídica laboral con el franquiciante, sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre fraude laboral;

c) el franquiciante no responde ante el franquiciado por la rentabilidad del sistema otorgado en franquicia.

El franquiciado debe indicar claramente su calidad de persona independiente en sus facturas, contratos y demás documentos comerciales; esta obligación no debe interferir en la identidad común de la red franquiciada, en particular en sus nombres o rótulos comunes y en la presentación uniforme de sus locales, mercaderías o medios de transporte.

1521. Responsabilidad por defectos en el sistema.- El franquiciante responde por los defectos de diseño del sistema, que causan daños probados al franquiciado, no ocasionados por la negligencia grave o el dolo del franquiciado.

1522. Extinción del contrato.- La extinción del contrato de franquicia se rige por las siguientes reglas:

a) el contrato se extingue por la muerte o incapacidad de cualquiera de las partes;

b) el contrato no puede ser extinguido sin justa causa dentro del plazo de su vigencia original, pactado entre las partes. Se aplican los artículos 1084 y siguientes;

c) los contratos con un plazo menor de TRES (3) años justificado por razones especiales según el artículo 1516, quedan extinguidos de pleno derecho al vencimiento del plazo;

d) cualquiera sea el plazo de vigencia del contrato, la parte que desea concluirlo a la expiración del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas, debe preavisar a la otra con una anticipación no

menor de UN (1) mes por cada año de duración, hasta un máximo de SEIS (6) meses, contados desde su inicio hasta el vencimiento del plazo pertinente. En los contratos que se pactan por tiempo indeterminado, el preaviso debe darse de manera que la rescisión se produzca, cuando menos, al cumplirse el tercer año desde su concertación. En ningún caso se requiere invocación de justa causa. La falta de preaviso hace aplicable el artículo 1493.

La cláusula que impide la competencia del franquiciado con la comercialización de productos o servicios propios o de terceros después de extinguido el contrato por cualquier causa, es válida hasta el plazo máximo de UN (1) año y dentro de un territorio razonable habida cuenta de las circunstancias.

1523. Derecho de la competencia.- El contrato de franquicia, por sí mismo, no debe ser considerado un pacto que limite, restrinja o distorsione la competencia.

1524. Casos comprendidos.- Las disposiciones de este Capítulo se aplican, en cuanto sean compatibles, a las franquicias industriales y a las relaciones entre franquiciante y franquiciado principal y entre éste y cada uno de sus subfranquiciados.

Capítulo 20. Mutuo

1525. Concepto.- Hay contrato de mutuo cuando el mutuante se compromete a entregar al mutuario en propiedad, una determinada cantidad de cosas fungibles, y éste se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie.

1526. Obligación del mutuante.- El mutuante puede no entregar la cantidad prometida si, con posterioridad al contrato, un cambio en la situación del mutuario hace incierta la restitución.

Excepto este supuesto, si el mutuante no entrega la cantidad prometida en el plazo pactado o, en su defecto, ante el simple requerimiento, el mutuario puede exigir el cumplimiento o la resolución del contrato.

1527. Onerosidad.- El mutuo es oneroso, excepto pacto en contrario.

Si el mutuo es en dinero, el mutuario debe los intereses compensatorios, que se deben pagar en la misma moneda prestada.

Si el mutuo es de otro tipo de cosas fungibles, los intereses son liquidados en dinero, tomando en consideración el precio de la cantidad de cosas prestadas en el lugar en que debe efectuarse el pago de los accesorios, el día del comienzo del período, excepto pacto en contrario.

Los intereses se deben por trimestre vencido, o con cada amortización total o parcial de lo prestado que ocurra antes de un trimestre, excepto estipulación distinta.

Si se ha pactado la gratuidad del mutuo, los intereses que haya pagado el mutuario voluntariamente son irrepetibles.

El recibo de intereses por un período, sin condición ni reserva, hace presumir el pago de los anteriores.

1528. Plazo y lugar de restitución.- Si nada se ha estipulado acerca del plazo y lugar para la restitución de lo prestado, el mutuario debe restituirlo dentro de los DIEZ (10) días de requerirlo el mutuante, excepto lo que surja de los usos, y en el lugar establecido en el artículo 874.

1529. Incumplimiento del mutuario.- La falta de pago de los intereses o de cualquier amortización de capital da derecho al mutuante a resolver el contrato y a exigir la devolución de la totalidad de lo prestado, más sus intereses hasta la efectiva restitución.

Si el mutuo es gratuito, después del incumplimiento, se deben intereses moratorios. Si el mutuo es oneroso a falta de convención sobre intereses moratorios, rige lo dispuesto para las obligaciones de dar sumas de dinero.

1530. Mala calidad o vicio de la cosa.- Si la cantidad prestada no es dinero, el mutuante responde por los daños causados por la mala calidad o el vicio de la cosa prestada; si el mutuo es gratuito, responde sólo si conoce la mala calidad o el vicio y no advierte al mutuario.

1531. Aplicación de las reglas de este Capítulo.- Las reglas de este Capítulo se aplican aunque el contrato de mutuo tenga cláusulas que establezcan que:

a) la tasa de interés consiste en una parte o un porcentaje de las utilidades de un negocio o actividad, o se calcula a una tasa variable de acuerdo con ellos;

b) el mutuante tiene derecho a percibir intereses o a recuperar su capital sólo de las utilidades o ingresos resultantes de un negocio o actividad, sin derecho a cobrarse de otros bienes del mutuario;

c) el mutuario debe dar a los fondos un destino determinado.

1532. Normas supletorias.- Se aplican al mutuo las disposiciones relativas a las obligaciones de dar sumas de dinero o de género, según sea el caso.

Capítulo 21. Comodato

1533. Concepto.- Hay comodato si una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida.

1534. Préstamo de cosas fungibles.- El préstamo de cosas fungibles sólo se rige por las normas del comodato si el comodatario se obliga a restituir las mismas cosas recibidas.

1535. Prohibiciones.- No pueden celebrar contrato de comodato:

a) los tutores y curadores, respecto de los bienes de las personas incapaces o con capacidad restringida, bajo su representación;

b) los administradores de bienes ajenos, públicos o privados, respecto de los confiados a su gestión, excepto que tengan facultades expresas para ello.

1536. Obligaciones del comodatario.- Son obligaciones del comodatario:

a) usar la cosa conforme al destino convenido. A falta de convención puede darle el destino que tenía al tiempo del contrato, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra, o el que corresponde a su naturaleza;

b) pagar los gastos ordinarios de la cosa y los realizados para servirse de ella;

c) conservar la cosa con prudencia y diligencia;

d) responder por la pérdida o deterioro de la cosa, incluso causados por caso fortuito, excepto que pruebe que habrían ocurrido igualmente si la cosa hubiera estado en poder del comodante;

e) restituir la misma cosa con sus frutos y accesorios en el tiempo y lugar convenidos. A falta de convención, debe hacerlo cuando se satisface la finalidad para la cual se presta la cosa. Si la duración del contrato no está pactada ni surge de su finalidad, el comodante puede reclamar la restitución en cualquier momento.

Si hay varios comodatarios, responden solidariamente.

1537. Cosa hurtada o perdida.- El comodatario no puede negarse a restituir la cosa alegando que ella no pertenece al comodante, excepto que se trate de una cosa perdida por el dueño o hurtada a éste. Si el comodatario sabe que la cosa que se le ha entregado es hurtada o perdida, debe denunciarlo al dueño para que éste la reclame judicialmente en un plazo razonable. El comodatario es responsable de los daños que cause al dueño en caso de omitir la denuncia o si, pese a hacerla, restituye la cosa al comodante. El dueño no puede pretender del comodatario la devolución de la cosa sin consentimiento del comodante o sin resolución del juez.

1538. Gastos.- El comodatario no puede solicitar el reembolso de los gastos ordinarios realizados para servirse de la cosa; tampoco puede retenerla por lo que le deba el comodante, aunque sea en razón de gastos extraordinarios de conservación.

1539. Restitución anticipada.- El comodante puede exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo:

a) si la necesita en razón de una circunstancia imprevista y urgente; o

b) si el comodatario la usa para un destino distinto al pactado, aunque no la deteriore.

1540. Obligaciones del comodante.- Son obligaciones del comodante:

a) entregar la cosa en el tiempo y lugar convenidos;

b) permitir el uso de la cosa durante el tiempo convenido;

c) responder por los daños causados por los vicios de la cosa que oculta al comodatario;

d) reembolsar los gastos de conservación extraordinarios que el comodatario hace, si éste los notifica previamente o si son urgentes.

1541. Extinción del comodato.- El comodato se extingue:

a) por destrucción de la cosa. No hay subrogación real, ni el comodante tiene obligación de prestar una cosa semejante;

b) por vencimiento del plazo, se haya usado o no la cosa prestada;

c) por voluntad unilateral del comodatario;

d) por muerte del comodatario, excepto que se estipule lo contrario o que el comodato no haya sido celebrado exclusivamente en consideración a su persona.

Capítulo 22. Donación

Sección 1ª. Disposiciones generales

1542. Concepto.- Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta.

1543. Aplicación subsidiaria.- Las normas de este Capítulo se aplican subsidiariamente a los demás actos jurídicos a título gratuito.

1544. Actos mixtos.- Los actos mixtos, en parte onerosos y en parte gratuitos, se rigen en cuanto a su forma por las disposiciones de este Capítulo; en cuanto a su contenido, por éstas en la parte gratuita y por las correspondientes a la naturaleza aparente del acto en la parte onerosa.

1545. Aceptación.- La aceptación puede ser expresa o tácita, pero es de interpretación restrictiva y está sujeta a las reglas establecidas respecto a la forma de las donaciones. Debe producirse en vida del donante y del donatario.

1546. Donación bajo condición.- Están prohibidas las donaciones hechas bajo la condición suspensiva de producir efectos a partir del fallecimiento del donante.

1547. Oferta conjunta.- Si la donación es hecha a varias personas solidariamente, la aceptación de uno o algunos de los donatarios se aplica a la donación entera.

Si la aceptación de unos se hace imposible por su muerte, o por revocación del donante respecto de ellos, la donación entera se debe aplicar a los que la aceptaron.

1548. Capacidad para donar.- Pueden donar solamente las personas que tienen plena capacidad de disponer de sus bienes. Las personas menores emancipadas pueden hacerlo con la limitación del inciso b) del artículo 28.

1549. Capacidad para aceptar donaciones.- Para aceptar donaciones se requiere ser capaz. Si la donación es a una persona incapaz, la aceptación debe ser hecha por su representante legal; si el donante fuese el representante legal, se designa un tutor especial. Si la donación es con cargo, se requiere autorización judicial.

1550. Tutores y curadores.- Los tutores y curadores no pueden recibir donaciones de quienes han estado bajo su tutela o curatela antes de la rendición de cuentas y pago de cualquier suma que hayan quedado adeudándoles.

1551. Objeto.- La donación no puede tener por objeto la totalidad del patrimonio del donante, ni una alícuota de él, ni cosas determinadas de las que no tenga el dominio al tiempo de contratar. Si comprende cosas que forman todo el patrimonio del donante o una parte sustancial de éste, sólo es válida si el donante se reserva su usufructo, o si cuenta con otros medios suficientes para su subsistencia.

1552. Forma.- Deben ser hechas en escritura pública, bajo pena de nulidad, las donaciones de cosas inmuebles, las de cosas muebles registrables y las de prestaciones periódicas o vitalicias.

1553. Donaciones al Estado.- Las donaciones al Estado pueden ser acreditadas con las actuaciones administrativas.

1554. Donación manual.- Las donaciones de cosas muebles no registrables y de títulos al portador deben hacerse por la tradición del objeto donado.

Sección 2ª. Efectos

1555. Entrega.- El donante debe entregar la cosa desde que ha sido constituido en mora. En caso de incumplimiento o mora, sólo responde por dolo.

1556. Garantía por evicción.- El donante sólo responde por evicción en los siguientes casos:

a) si expresamente ha asumido esa obligación;

b) si la donación se ha hecho de mala fe, sabiendo el donante que la cosa donada no era suya e ignorándolo el donatario;

c) si la evicción se produce por causa del donante;

d) si las donaciones son mutuas, remuneratorias o con cargo.

1557. Alcance de la garantía.- La responsabilidad por la evicción obliga al donante a indemnizar al donatario los gastos en que éste ha incurrido por causa de la donación. Si ésta es mutua, remuneratoria o con cargo, el donante debe reembolsarle además el valor de la cosa por él recibida, lo gastado en el cumplimiento del cargo, o retribuir los servicios recibidos, respectivamente.

Si la evicción proviene de un hecho posterior a la donación imputable al donante, éste debe indemnizar al donatario los daños ocasionados.

Cuando la evicción es parcial, el resarcimiento se reduce proporcionalmente.

1558. Vicios ocultos.- El donante sólo responde por los vicios ocultos de la cosa donada si hubo dolo de su parte, caso en el cual debe reparar al donatario los daños ocasionados.

1559. Obligación de alimentos.- Excepto que la donación sea onerosa, el donatario debe prestar alimentos al donante que no tenga medios de subsistencia. Puede liberarse de esa obligación restituyendo las cosas donadas o su valor si las ha enajenado.

Sección 3ª

Algunas donaciones en particular

1560. Donaciones mutuas.- En las donaciones mutuas, la nulidad de una de ellas afecta a la otra, pero la ingratitud o el incumplimiento de los cargos sólo perjudican al donatario culpable.

1561. Donaciones remuneratorias.- Son donaciones remuneratorias las realizadas en recompensa de servicios prestados al donante por el donatario, apreciables en dinero y por los cuales el segundo podría exigir judicialmente el pago. La donación se juzga gratuita si no consta en el instrumento lo que se tiene en mira remunerar.

1562. Donaciones con cargos.- En las donaciones se pueden imponer cargos a favor del donante o de un tercero, sean ellos relativos al empleo o al destino de la cosa donada, o que consistan en una o más prestaciones.

Si el cargo se ha estipulado en favor de un tercero, éste, el donante y sus herederos pueden demandar su ejecución; pero sólo el donante y sus herederos pueden revocar la donación por inejecución del cargo.

Si el tercero ha aceptado el beneficio representado por el cargo, en caso de revocarse el contrato tiene derecho para reclamar del donante o, en su caso, de sus herederos, el cumplimiento del cargo, sin perjuicio de sus derechos contra el donatario.

1563. Responsabilidad del donatario por los cargos.- El donatario sólo responde por el cumplimiento de los cargos con la cosa donada, y hasta su valor si la ha enajenado o ha perecido por hecho suyo. Queda liberado si la cosa ha perecido sin su culpa.

Puede también sustraerse a esa responsabilidad restituyendo la cosa donada, o su valor si ello es imposible.

1564. Alcance de la onerosidad.- Las donaciones remuneratorias o con cargo se consideran como actos a título oneroso en la medida en que se limiten a una equitativa retribución de los servicios recibidos o en que exista equivalencia de valores entre la cosa donada y los cargos impuestos. Por el excedente se les aplican las normas de las donaciones.

1565. Donaciones inoficiosas.- Se considera inoficiosa la donación cuyo valor excede la parte disponible del patrimonio del donante. A este respecto, se aplican los preceptos de este Código sobre la porción legítima.

Sección 4ª. Reversión y revocación

1566. Pacto de reversión.- En la donación se puede convenir la reversión de las cosas donadas, sujetando el contrato a la condición resolutoria de que el donatario, o el donatario, su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos, fallezcan antes que el donante.

Esta cláusula debe ser expresa y sólo puede estipularse en favor del donante. Si se la incluye en favor de él y de sus herederos o de terceros, sólo vale respecto de aquél.

Si la reversión se ha pactado para el caso de muerte del donatario sin hijos, la existencia de éstos en el momento del deceso de su padre extingue el derecho del donante, que no renace aunque éste los sobreviva.

1567. Efectos.- Cumplida la condición prevista para la reversión, el donante puede exigir la restitución de las cosas transferidas conforme a las reglas del dominio revocable.

1568. Renuncia.- La conformidad del donante para la enajenación de las cosas donadas importa la renuncia del derecho de reversión. Pero la conformidad para que se los grave con derechos reales sólo beneficia a los titulares de estos derechos.

1569. Revocación.- La donación aceptada sólo puede ser revocada por inejecución de los cargos, por ingratitud del donatario, y, en caso de habérselo estipulado expresamente, por supernacencia de hijos del donante.

Si la donación es onerosa, el donante debe reembolsar el valor de los cargos satisfechos o de los servicios prestados por el donatario.

1570. Incumplimiento de los cargos.- La donación puede ser revocada por incumplimiento de los cargos.

La revocación no perjudica a los terceros en cuyo beneficio se establecen los cargos.

Los terceros a quienes el donatario transmite bienes gravados con cargos sólo deben restituirlos al donante, al revocarse la donación, si son de mala fe; pero pueden impedir los efectos de la revocación ofreciendo ejecutar las obligaciones impuestas al donatario si las prestaciones que constituyen los cargos no deben ser ejecutadas precisa y personalmente por aquél. El donatario que enajena los bienes donados, o imposibilita su devolución por su culpa, debe resarcir al donante el valor de las cosas donadas al tiempo de promoverse la acción de revocación, con sus intereses.

1571. Ingratitud.- Las donaciones pueden ser revocadas por ingratitud del donatario en los siguientes casos:

a) si el donatario atenta contra la vida o la persona del donante, su cónyuge, sus ascendientes o descendientes;

b) si injuria gravemente a las mismas personas o las afecta en su honor;

c) si las priva injustamente de bienes que integran su patrimonio;

d) si rehúsa alimentos al donante.

En todos los supuestos enunciados, basta la prueba de que al donatario le es imputable el hecho lesivo, sin necesidad de condena penal.

1572. Negación de alimentos.- La revocación de la donación por negación de la prestación de alimentos sólo puede tener lugar cuando el donante no puede obtenerlos de las personas obligadas por las relaciones de familia.

1573. Legitimación activa.- La revocación de la donación por ingratitud sólo puede ser demandada por el donante contra el donatario, y no por los herederos de aquél ni contra los herederos de éste. Fallecido el donante que promueve la demanda, la acción puede ser continuada por sus herederos; y fallecido el demandado, puede también ser continuada contra sus herederos.

La acción se extingue si el donante, con conocimiento de causa, perdona al donatario o no la promueve dentro del plazo de caducidad de UN (1) año de haber sabido del hecho tipificador de la ingratitud.

Capítulo 23. Fianza

Sección 1ª. Disposiciones generales

1574. Concepto.- Hay contrato de fianza cuando una persona se obliga accesoriamente por otra a satisfacer una prestación para el caso de incumplimiento.

Si la deuda afianzada es de entregar cosa cierta, de hacer que sólo puede ser cumplida personalmente por el deudor, o de no hacer, el fiador sólo queda obligado a satisfacer los daños que resulten de la inejecución.

1575. Extensión de las obligaciones del fiador.- La prestación a cargo del fiador debe ser equivalente a la del deudor principal, o menor que ella, y no puede sujetarse a estipulaciones que la hagan más onerosa.

La inobservancia de la regla precedente no invalida la fianza, pero autoriza su reducción a los límites de la obligación principal.

El fiador puede constituir garantías en seguridad de su fianza.

1576. Incapacidad del deudor.- El fiador no puede excusar su responsabilidad en la incapacidad del deudor.

1577. Obligaciones que pueden ser afianzadas.- Puede ser afianzada toda obligación actual o futura, incluso la de otro fiador.

1578. Fianza general.- Es válida la fianza general que comprenda obligaciones actuales o futuras, incluso indeterminadas; en todos los casos debe precisarse el monto máximo al cual se obliga el fiador. Esta fianza no se extiende a las nuevas obligaciones contraídas por el afianzado después de los CINCO (5) años de otorgada.

La fianza indeterminada en el tiempo puede ser retractada, caso en el cual no se aplica a las obligaciones contraídas por el afianzado después que la retractación sea notificada al acreedor.

1579. Forma.- La fianza debe convenirse por escrito.

1580. Extensión de la fianza.- Excepto pacto en contrario, la fianza comprende los accesorios de la obligación principal y los gastos que razonablemente demande su cobro, incluidas las costas judiciales.

1581. Cartas de recomendación o patrocinio.- Las cartas denominadas de recomendación, patrocinio o de otra manera, por las que se asegure la solvencia, probidad u otro hecho relativo a quien procura créditos o una contratación, no obligan a su otorgante, excepto que hayan sido dadas de mala fe o con negligencia, supuesto en que debe indemnizar los daños sufridos por aquél que da crédito o contrata confiando en tales manifestaciones.

1582. Compromiso de mantener una determinada situación.- El compromiso de mantener o generar una determinada situación de hecho o de derecho no es considerado fianza, pero su incumplimiento genera responsabilidad del obligado.

Sección 2ª

Efectos entre el fiador y el acreedor

1583. Beneficio de excusión.- El acreedor sólo puede dirigirse contra el fiador una vez que haya excutido los bienes del deudor. Si los bienes excutidos sólo alcanzan para un pago parcial, el acreedor sólo puede demandar al fiador por el saldo.

1584. Excepciones al beneficio de excusión.- El fiador no puede invocar el beneficio de excusión si:

a) el deudor principal se ha presentado en concurso preventivo o ha sido declarada su quiebra;

b) el deudor principal no puede ser demandado judicialmente en el territorio nacional o carece de bienes en la República;

c) la fianza es judicial;

d) el fiador ha renunciado al beneficio.

1585. Beneficio de excusión en caso de coobligados.- El fiador de un codeudor solidario puede exigir la excusión de los bienes de los demás codeudores.

El que afianza a un fiador goza del beneficio de excusión respecto de éste y del deudor principal.

1586. Subsistencia del plazo.- No puede ser exigido el pago al fiador antes del vencimiento del plazo otorgado al deudor principal, aun cuando éste se haya presentado en concurso preventivo o haya sido declarada su quiebra, excepto pacto en contrario.

1587. Defensas.- El fiador puede oponer todas las excepciones y defensas propias y las que correspondan al deudor principal, aun cuando éste las haya renunciado.

1588. Efectos de la sentencia.- No es oponible al fiador la sentencia relativa a la validez o exigibilidad de la deuda principal dictada en juicio al que no haya sido oportunamente citado a intervenir.

1589. Beneficio de división.- Si hay más de un fiador, cada uno responde por la cuota a que se ha obligado. Si nada se ha estipulado, responden por partes iguales. El beneficio de división es renunciable.

1590. Fianza solidaria.- La responsabilidad del fiador es solidaria con la del deudor cuando así se convenga expresamente o cuando el fiador renuncia al beneficio de excusión.

1591. Principal pagador.- Quien se obliga como principal pagador, aunque sea con la denominación de fiador, es considerado deudor solidario y su obligación se rige por las disposiciones aplicables a las obligaciones solidarias.

Sección 3ª

Efectos entre el deudor y el fiador

1592. Subrogación.- El fiador que cumple con su prestación queda subrogado en los derechos del acreedor y puede exigir el reembolso de lo que ha pagado, con sus intereses desde el día del pago y los daños que haya sufrido como consecuencia de la fianza.

1593. Aviso. Defensas.- El fiador debe dar aviso al deudor principal del pago que ha hecho.

El deudor puede oponer al fiador que paga sin su consentimiento todas las defensas que tenía contra el acreedor; y si el deudor ha pagado al acreedor antes de tener conocimiento del pago hecho por el fiador, éste sólo puede repetir contra el acreedor.

1594. Derechos del fiador.- El fiador tiene derecho a obtener el embargo de los bienes del deudor u otras garantías suficientes si:

a) le es demandado judicialmente el pago;

b) vencida la obligación, el deudor no la cumple;

c) el deudor se ha obligado a liberarlo en un tiempo determinado y no lo hace;

d) han transcurrido CINCO (5) años desde el otorgamiento de la fianza, excepto que la obligación afianzada tenga un plazo más extenso;

e) el deudor asume riesgos distintos a los propios del giro de sus negocios, disipa sus bienes o los da en seguridad de otras operaciones;

f) el deudor pretende ausentarse del país sin dejar bienes suficientes para el pago de la deuda afianzada.

Sección 4ª. Efectos entre los cofiadores

1595. Subrogación.- El cofiador que cumple la obligación accesoria en exceso de la parte que le corresponde, queda subrogado en los derechos del acreedor contra los otros cofiadores.

Si uno de ellos resulta insolvente, la pérdida es soportada por todos los cofiadores, incluso el que realiza el pago.

Sección 5ª. Extinción de la fianza

1596. Causales de extinción.- La fianza se extingue por las siguientes causales especiales:

a) si por hecho del acreedor no puede hacerse efectiva la subrogación del fiador en las garantías reales o privilegios que accedían al crédito al tiempo de la constitución de la fianza;

b) si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador;

c) si transcurren CINCO (5) años desde el otorgamiento de la fianza general en garantía de obligaciones futuras y éstas no han nacido;

d) si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los SESENTA (60) días de requerido por el fiador o deja perimir la instancia.

1597. Novación.- La fianza se extingue por la novación de la obligación principal aunque el acreedor haga reserva de conservar sus derechos contra el fiador.

La fianza no se extingue por la novación producida por el acuerdo preventivo homologado del deudor, aun cuando no se haya hecho reserva de las acciones o derechos contra el fiador.

1598. Evicción.- La evicción de lo que el acreedor ha recibido en pago del deudor, no hace renacer la fianza.

Capítulo 24
Contrato oneroso de renta vitalicia

1599. Concepto.- Contrato oneroso de renta vitalicia es aquél por el cual alguien, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero, se obliga a pagar una renta en forma periódica a otro, durante la vida de una o más personas humanas ya existentes, designadas en el contrato.

1600. Reglas subsidiarias.- Si el contrato es a favor de tercero, respecto de éste se rige en subsidio por las reglas de la donación, excepto que la prestación se haya convenido en razón de otro negocio oneroso.

1601. Forma.- El contrato oneroso de renta vitalicia debe celebrarse en escritura pública.

1602. Renta. Periodicidad del pago.- La renta debe pagarse en dinero. Si se prevé esta prestación en otros bienes que no son dinero, debe pagarse por su equivalente en dinero al momento de cada pago.

El contrato debe establecer la periodicidad con que se pague la renta y el valor de cada cuota. Si no se establece el valor de las cuotas, se considera que son de igual valor entre sí.

La renta se devenga por período vencido; sin embargo, se debe la parte proporcional por el tiempo transcurrido desde el último vencimiento hasta el fallecimiento de la persona cuya vida se toma en consideración para la duración del contrato.

1603. Pluralidad de beneficiarios.- La renta puede contratarse en beneficio de una o más personas existentes al momento de celebrarse el contrato, y en forma sucesiva o simultánea. Si se establece para que la perciban simultáneamente, a falta de previsión contractual, les corresponde por partes iguales sin derecho de acrecer.

El derecho a la renta es transmisible por actos entre vivos y por causa de muerte.

1604. Acción del constituyente o sus herederos.- El que entrega el capital, o sus herederos, pueden demandar la resolución del contrato por falta de pago del deudor y la restitución del capital.

En igual caso, si la renta es en beneficio de un tercero se aplica lo dispuesto en el artículo 1027.

1605. Acción del tercero beneficiario.- El tercero beneficiario se constituye en acreedor de la renta desde su aceptación y tiene acción directa contra el deudor para obtener su pago. Se aplica en subsidio lo dispuesto en el artículo 1028.

1606. Extinción de la renta.- El derecho a la renta se extingue por el fallecimiento de la persona cuya vida se toma en consideración para la duración del contrato, por cualquier causa que sea. Si son varias las personas, por el fallecimiento de la última; hasta que ello ocurre, la renta se devenga en su totalidad.

Es nula la cláusula que autoriza a substituir dicha persona, o a incorporar otra al mismo efecto.

La prueba del fallecimiento corresponde al deudor de la renta.

1607. Resolución por falta de garantía.- Si el deudor de la renta no otorga la garantía a la que se obliga, o si la dada disminuye, quien entrega el capital o sus herederos pueden demandar la resolución del contrato debiendo restituirse sólo el capital.

1608. Resolución por enfermedad coetánea a la celebración.- Si la persona cuya vida se toma en consideración para la duración del contrato no es el deudor, y dentro de los TREINTA (30) días de celebrado, fallece por propia mano o por una enfermedad que padecía al momento del contrato, éste se resuelve de pleno derecho y deben restituirse las prestaciones.

Capítulo 25
Contratos de juego y de apuesta

1609. Concepto.- Hay contrato de juego si DOS (2) o más partes compiten en una actividad de destreza física o intelectual, aunque sea sólo parcialmente, obligándose a pagar un bien mensurable en dinero a la que gane.

1610. Facultades del juez.- El juez puede reducir la deuda directamente originada en el juego si resulta extraordinaria respecto a la fortuna del deudor.

1611. Juego y apuesta de puro azar.- No hay acción para exigir el cumplimiento de la prestación prometida en un juego de puro azar, esté o no prohibido por la autoridad local.

Si no está prohibido, lo pagado es irrepetible. Sin embargo, es repetible el pago hecho por persona incapaz, o con capacidad restringida, o inhabilitada.

1612. Oferta pública.- Las apuestas y sorteos ofrecidos al público confieren acción para su cumplimiento.

El oferente es responsable frente al apostador o participante. La publicidad debe individualizar al oferente. Si no lo hace, quien la efectúa es responsable.

1613. Juegos y apuestas regulados por el Estado.- Los juegos, apuestas y sorteos reglamentados por el Estado Nacional, provincial, o municipios, están excluidos de este Capítulo y regidos por las normas que los autorizan.

Capítulo 26. Cesión de derechos

Sección 1ª. Disposiciones generales

1614. Definición.- Hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiere a la otra un derecho. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa, de la permuta o de la donación, según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las de este Capítulo.

1615. Cesión en garantía.- Si la cesión es en garantía, las normas de la prenda de créditos se aplican a las relaciones entre cedente y cesionario.

1616. Derechos que pueden ser cedidos.- Todo derecho puede ser cedido, excepto que lo contrario resulte de la ley, de la convención que lo origina, o de la naturaleza del derecho.

1617. Prohibición.- No pueden cederse los derechos inherentes a la persona humana.

1618. Forma.- La cesión debe hacerse por escrito, sin perjuicio de los casos en que se admite la transmisión del título por endoso o por entrega manual.

Deben otorgarse por escritura pública:

a) la cesión de derechos hereditarios;

b) la cesión de derechos litigiosos. Si no involucran derechos reales sobre inmuebles, también puede hacerse por acta judicial, siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento;

c) la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública.

1619. Obligaciones del cedente.- El cedente debe entregar al cesionario los documentos probatorios del derecho cedido que se encuentren en su poder. Si la cesión es parcial, el cedente debe entregar al cesionario una copia certificada de dichos documentos.

1620. Efectos respecto de terceros.- La cesión tiene efectos respecto de terceros desde su notificación al cedido por instrumento público o privado de fecha cierta, sin perjuicio de las reglas especiales relativas a los bienes registrables.

1621. Actos anteriores a la notificación de la cesión.- Los pagos hechos por el cedido al cedente antes de serle notificada la cesión, así como las demás causas de extinción de la obligación, tienen efecto liberatorio para él.

1622. Concurrencia de cesionarios.- En la concurrencia entre cesionarios sucesivos, la preferencia corresponde al primero que ha notificado la transferencia al deudor, aunque ésta sea posterior en fecha.

1623. Concurso o quiebra del cedente.- En caso de concurso o quiebra del cedente, la cesión no tiene efectos respecto de los acreedores si es notificada después de la presentación en concurso o de la sentencia declarativa de la quiebra.

1624. Actos conservatorios.- Antes de la notificación de la cesión, tanto el cedente como el cesionario pueden realizar actos conservatorios del derecho.

1625. Cesión de crédito prendario.- La cesión de un crédito garantizado con una prenda no autoriza al cedente o a quien tenga la cosa prendada en su poder a entregarla al cesionario.

1626. Cesiones realizadas el mismo día.- Si se notifican varias cesiones en un mismo día y sin indicación de la hora, los cesionarios quedan en igual rango.

1627. Cesión parcial.- El cesionario parcial de un crédito no goza de ninguna preferencia sobre el cedente, a no ser que éste se la haya otorgado expresamente.

1628. Garantía por evicción.- Si la cesión es onerosa, el cedente garantiza la existencia y legitimidad del derecho al tiempo de la cesión, excepto que se trate de un derecho litigioso o que se lo ceda como dudoso; pero no garantiza la solvencia del deudor cedido ni de sus fiadores, excepto pacto en contrario o mala fe.

1629. Cesión de derecho inexistente.- Si el derecho no existe al tiempo de la cesión, el cedente debe restituir al cesionario el precio recibido, con sus intereses. Si es de mala fe, debe además la diferencia entre el valor real del derecho cedido y el precio de la cesión.

1630. Garantía de la solvencia del deudor.- Si el cedente garantiza la solvencia del deudor cedido, se aplican las reglas de la fianza, con sujeción a lo que las partes hayan convenido.

El cesionario sólo puede recurrir contra el cedente después de haber excutido los bienes del deudor, excepto que éste se halle concursado o quebrado.

1631. Reglas subsidiarias.- En lo no previsto expresamente en este Capítulo, la garantía por evicción se rige por las normas establecidas en los artículos 1033 y siguientes.

Sección 2ª. Cesión de deudas

1632. Cesión de deuda.- Hay cesión de deuda si el acreedor, el deudor y un tercero, acuerdan que éste debe pagar la deuda, sin que haya novación.

Si el acreedor no presta conformidad para la liberación del deudor, el tercero queda como codeudor subsidiario.

1633. Asunción de deuda.- Hay asunción de deuda si un tercero acuerda con el acreedor pagar la deuda de su deudor, sin que haya novación.

Si el acreedor no presta conformidad para la liberación del deudor, la asunción se tiene por rechazada.

1634. Conformidad para la liberación del deudor.- En los casos de los DOS (2) artículos anteriores el deudor sólo queda liberado si el acreedor lo admite expresamente. Esta conformidad puede ser anterior, simultánea, o posterior a la cesión; pero es ineficaz si ha sido prestada en un contrato celebrado por adhesión.

1635. Promesa de liberación.- Hay promesa de liberación si el tercero se obliga frente al deudor a cumplir la deuda en su lugar. Esta promesa sólo vincula al tercero con el deudor, excepto que haya sido pactada como estipulación a favor de tercero.

Capítulo 27
Cesión de la posición contractual

1636. Transmisión.- En los contratos con prestaciones pendientes cualquiera de las partes puede transmitir a un tercero su posición contractual, si las demás partes lo consienten antes, simultáneamente o después de la cesión.

Si la conformidad es previa a la cesión, ésta sólo tiene efectos una vez notificada a las otras partes, en la forma establecida para la notificación al deudor cedido.

1637. Efectos.- Desde la cesión o, en su caso, desde la notificación a las otras partes, el cedente se aparta de sus derechos y obligaciones, los que son asumidos por el cesionario.

Sin embargo, los cocontratantes cedidos conservan sus acciones contra el cedente si han pactado con éste el mantenimiento de sus derechos para el caso de incumplimiento del cesionario. En tal caso, el cedido o los cedidos deben notificar el incumplimiento al cedente dentro de los TREINTA (30) días de producido; de no hacerlo, el cedente queda libre de responsabilidad.

1638. Defensas.- Los contratantes pueden oponer al cesionario todas las excepciones derivadas del contrato, pero no las fundadas en otras relaciones con el cedente, excepto que hayan hecho expresa reserva al consentir la cesión.

1639. Garantía.- El cedente garantiza al cesionario la existencia y validez del contrato. El pacto por el cual el cedente no garantiza la existencia y validez se tiene por no escrito si la nulidad o la inexistencia se debe a un hecho imputable al cedente.

Si el cedente garantiza el cumplimiento de las obligaciones de los otros contratantes, responde como fiador.

Se aplican las normas sobre evicción en la cesión de derechos en general.

1640. Garantías de terceros.- Las garantías constituidas por terceras personas no pasan al cesionario sin autorización expresa de aquéllas.

Capítulo 28. Transacción

1641. Concepto.- La transacción es un contrato por el cual las partes, para evitar un litigio, o ponerle fin, haciéndose concesiones recíprocas, extinguen obligaciones dudosas o litigiosas.

1642. Caracteres y efectos.- La transacción produce los efectos de la cosa juzgada sin necesidad de homologación judicial. Es de interpretación restrictiva.

1643. Forma.- La transacción debe hacerse por escrito. Si recae sobre derechos litigiosos sólo es eficaz a partir de la presentación del instrumento firmado por los interesados ante el juez en que tramita la causa. Mientras el instrumento no sea presentado, las partes pueden desistir de ella.

1644. Prohibiciones.- No puede transigirse sobre derechos en los que esta comprometido el orden público, ni sobre derechos irrenunciables.

Tampoco pueden ser objeto de transacción los derechos sobre las relaciones de familia o el estado de las personas, excepto que se trate de derechos patrimoniales derivados de aquéllos, o de otros derechos sobre los que, expresamente, este Código admite pactar.

1645. Nulidad de la obligación transada.- Si la obligación transada adolece de un vicio que causa su nulidad absoluta, la transacción es inválida. Si es de nulidad relativa, las partes conocen el vicio, y tratan sobre la nulidad, la transacción es válida.

1646. Sujetos.- No pueden hacer transacciones:

a) las personas que no puedan enajenar el derecho respectivo;

b) los padres, tutores, o curadores respecto de las cuentas de su gestión, ni siquiera con autorización judicial;

c) los albaceas, en cuanto a los derechos y obligaciones que confiere el testamento, sin la autorización del juez de la sucesión.

1647. Nulidad.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 9 del Título IV del Libro Primero respecto de los actos jurídicos, la transacción es nula:

a) si alguna de las partes invoca títulos total o parcialmente inexistentes, o ineficaces;

b) si, al celebrarla, una de las partes ignora que el derecho que transa tiene otro título mejor;

c) si versa sobre un pleito ya resuelto por sentencia firme, siempre que la parte que la impugna lo haya ignorado.

1648. Errores aritméticos.- Los errores aritméticos no obstan a la validez de la transacción, pero las partes tienen derecho a obtener la rectificación correspondiente.

Capítulo 29. Contrato de arbitraje

1649. Definición.- Hay contrato de arbitraje cuando las partes deciden someter a la decisión de uno o más árbitros todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual.

1650. Forma.- El acuerdo de arbitraje debe ser escrito y puede constar en una cláusula compromisoria incluida en un contrato o en un acuerdo independiente o en un estatuto o reglamento.

La referencia hecha en un contrato a un documento que contiene una cláusula compromisoria constituye contrato de arbitraje siempre que el contrato conste por escrito y la referencia implique que esa cláusula forma parte del contrato.

1651. Controversias excluidas.- No pueden ser sometidas a arbitraje las controversias que recaen sobre el estado civil, las cuestiones no patrimoniales de familia y la capacidad de las personas. Este Capítulo no es aplicable a las relaciones de consumo y laborales.

1652. Clases de arbitraje.- Pueden someterse a la decisión de arbitradores o amigables componedores, las cuestiones que pueden ser objeto del juicio de árbitros. Si nada se estipula en el convenio arbitral acerca de si el arbitraje es de derecho o de amigables componedores, o si no se autoriza expresamente a los árbitros a decidir la controversia según equidad, se debe entender que es de derecho.

1653. Autonomía.- El contrato de arbitraje es independiente del contrato con el que se relaciona. La ineficacia de éste no obsta a la validez del contrato de arbitraje, por lo que los árbitros conservan su competencia, aun en caso de inexistencia o nulidad de aquél, para determinar los respectivos derechos de las partes y pronunciarse sobre sus pretensiones y alegaciones.

1654. Competencia.- Excepto estipulación en contrario, el contrato de arbitraje otorga a los árbitros la atribución para decidir sobre su propia competencia, incluso sobre las excepciones relativas a la existencia o a la validez del convenio arbitral o cualesquiera otras cuya estimación impida entrar en el fondo de la controversia.

1655. Dictado de medidas previas.- Excepto estipulación en contrario, el contrato de arbitraje atribuye a los árbitros la facultad de adoptar, a pedido de cualquiera de las partes, las medidas cautelares que estimen necesarias respecto del objeto del litigio. Los árbitros pueden exigir caución suficiente al solicitante. La ejecución de las medidas cautelares y en su caso de las diligencias preliminares se debe hacer por el tribunal judicial. Las partes también pueden solicitar la adopción de estas medidas al juez, sin que ello se considere un incumplimiento del contrato de arbitraje ni una renuncia a la jurisdicción arbitral; tampoco excluye los poderes de los árbitros.

1656. Efectos.- El convenio arbitral obliga a las partes a cumplir lo estipulado y excluye la competencia de los tribunales judiciales sobre las controversias sometidas a arbitraje, excepto que el tribunal arbitral no esté aun conociendo de la controversia, y el convenio parezca ser manifiestamente nulo o inaplicable.

En caso de duda ha de estarse a la mayor eficacia del contrato de arbitraje.

1657. Arbitraje institucional.- Las partes pueden encomendar la administración del arbitraje y la designación de árbitros a asociaciones civiles u otras entidades nacionales o extranjeras cuyos estatutos así lo prevean. Los reglamentos de arbitraje de las entidades administradoras rigen todo el proceso arbitral e integran el contrato de arbitraje.

1658. Cláusulas facultativas.- Se puede convenir:

a) la sede del arbitraje;

b) el idioma en que se ha de desarrollar el procedimiento;

c) el procedimiento al que se han de ajustar los árbitros en sus actuaciones. A falta de acuerdo, el tribunal arbitral puede dirigir el arbitraje del modo que considere apropiado;

d) el plazo en que los árbitros deben pronunciar el laudo. Si no se ha pactado el plazo, rige el que establezca el reglamento de la entidad administradora del arbitraje, y en su defecto el que establezca el derecho de la sede;

e) la confidencialidad del arbitraje;
f) el modo en que se deben distribuir o soportar los costos del arbitraje.

1659. Designación de los árbitros.- El tribunal arbitral debe estar compuesto por uno o más árbitros en número impar. Si nada se estipula, los árbitros deben ser TRES (3). Las partes pueden acordar libremente el procedimiento para el nombramiento del árbitro o los árbitros.

A falta de tal acuerdo:

a) en el arbitraje con tres árbitros, cada parte nombra un árbitro y los dos árbitros así designados nombran al tercero. Si una parte no nombra al árbitro dentro de los TREINTA (30) días de recibido el requerimiento de la otra parte para que lo haga, o si los dos árbitros no consiguen ponerse de acuerdo sobre el tercer árbitro dentro de los TREINTA (30) días contados desde su nombramiento, la designación debe ser hecha, a petición de una de las partes, por la entidad administradora del arbitraje o, en su defecto, por el tribunal judicial;

b) en el arbitraje con árbitro único, si las partes no consiguen ponerse de acuerdo sobre la designación del árbitro, éste debe ser nombrado, a petición de cualquiera de las partes, por la entidad administradora del arbitraje o, en su defecto, por el tribunal judicial.

Cuando la controversia implica más de DOS (2) partes y éstas no pueden llegar a un acuerdo sobre la forma de constitución del tribunal arbitral, la entidad administradora del arbitraje, o en su defecto, el tribunal judicial debe designar al árbitro o los árbitros.

1660. Calidades de los árbitros.- Puede actuar como árbitro cualquier persona con plena capacidad civil. Las partes pueden estipular que los árbitros reúnan determinadas condiciones de nacionalidad, profesión o experiencia.

1661. Nulidad.- Es nula la cláusula que confiere a una parte una situación privilegiada en cuanto a la designación de los árbitros.

1662. Obligaciones de los árbitros.- El árbitro que acepta el cargo celebra un contrato con cada una de las partes y se obliga a:

a) revelar cualquier circunstancia previa a la aceptación o que surja con posterioridad que pueda afectar su independencia e imparcialidad;

b) permanecer en el tribunal arbitral hasta la terminación del arbitraje, excepto que justifique la existencia de un impedimento o una causa legítima de renuncia;

c) respetar la confidencialidad del procedimiento;

d) disponer de tiempo suficiente para atender diligentemente el arbitraje;

e) participar personalmente de las audiencias;

f) deliberar con los demás árbitros;

g) dictar el laudo motivado y en el plazo establecido.

En todos los casos los árbitros deben garantizar la igualdad de las partes y el principio del debate contradictorio, así como que se dé a cada una de ellas suficiente oportunidad de hacer valer sus derechos.

1663. Recusación de los árbitros.- Los árbitros pueden ser recusados por las mismas razones que los jueces de acuerdo al derecho de la sede del arbitraje. La recusación es resuelta por la entidad administradora del arbitraje o, en su defecto, por el tribunal judicial. Las partes pueden convenir que la recusación sea resuelta por los otros árbitros.

1664. Retribución de los árbitros.- Las partes y los árbitros pueden pactar los honorarios de éstos o el modo de determinarlos. Si no lo hicieran, la regulación se hace por el tribunal judicial de acuerdo a las reglas locales aplicables a la actividad extrajudicial de los abogados.

1665. Extinción de la competencia de los árbitros.- La competencia atribuida a los árbitros por el contrato de arbitraje se extingue con el dictado del laudo definitivo, excepto para el dictado de resoluciones aclaratorias o complementarias conforme a lo que las partes hayan estipulado o a las previsiones del derecho de la sede.

Capítulo 30. Contrato de fideicomiso

Sección 1ª. Disposiciones generales

1666. Definición.- Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario.

1667. Contenido.- El contrato debe contener:

a) la individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, debe constar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes;

b) la determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso;

c) el plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria;

d) la identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1671;

e) el destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben trasmitirse o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1672;

f) los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa.

1668. Plazo. Condición.- El fideicomiso no puede durar más de TREINTA (30) años desde la celebración del contrato, excepto que el beneficiario sea una persona incapaz o con capacidad restringida, caso en el que puede durar hasta el cese de su incapacidad, o su muerte.

Si se pacta un plazo superior, se reduce al tiempo máximo previsto.

Cumplida la condición o pasados TREINTA (30) años desde el contrato sin haberse cumplido, cesa el fideicomiso y los bienes deben trasmitirse por el fiduciario a quien se designa en el contrato. A falta de estipulación deben trasmitirse al fiduciante o a sus herederos.

1669. Forma.- El contrato puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya trasmisión debe ser celebrada por instrumento público. En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo. Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de fideicomiso.

1670. Objeto.- Pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluso universalidades, pero no pueden serlo las herencias futuras.

Sección 2ª. Sujetos

1671. Beneficiario.- El beneficiario puede ser una persona humana o jurídica, que puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deben constar los datos que permitan su individualización futura. Pueden ser beneficiarios el fiduciante, el fiduciario o el fideicomisario.

Pueden designarse varios beneficiarios quienes, excepto disposición en contrario, se benefician por igual; para el caso de no aceptación o renuncia de uno o más designados, o cuando uno u otros no llegan a existir, se puede establecer el derecho de acrecer de los demás o, en su caso, designar beneficiarios sustitutos.

Si ningún beneficiario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, se entiende que el beneficiario es el fideicomisario. Si también el fideicomisario renuncia o no acepta, o si no llega a existir, el beneficiario debe ser el fiduciante.

El derecho del beneficiario, aunque no haya aceptado, puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, excepto disposición en contrario del fiduciante. Si la muerte extingue el derecho del beneficiario designado, se aplican las reglas de los párrafos precedentes.

1672. Fideicomisario.- El fideicomisario es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el fideicomiso. Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos. No puede ser fideicomisario el fiduciario.

Se aplican al fideicomisario los párrafos primero, segundo y tercero del artículo precedente.

Si ningún fideicomisario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, el fideicomisario es el fiduciante.

1673. Fiduciario.- El fiduciario puede ser cualquier persona humana o jurídica.

Sólo pueden ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales, sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autoriza el organismo de contralor de los mercados de valores, que debe establecer los requisitos que deben cumplir.

El fiduciario puede ser beneficiario. En tal caso, debe evitar cualquier conflicto de intereses y obrar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes en el contrato.

1674. Pauta de actuación. Solidaridad.- El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

En caso de designarse a más de un fiduciario para que actúen simultáneamente, sea en forma conjunta o indistinta, su responsabilidad es solidaria por el cumplimiento de las obligaciones resultantes del fideicomiso.

1675. Rendición de cuentas.- La rendición de cuentas puede ser solicitada por el beneficiario, por el fiduciante o por el fideicomisario, en su caso, conforme a la ley y a las previsiones contractuales; deben ser rendidas con una periodicidad no mayor a UN (1) año.

1676. Dispensas prohibidas.- El contrato no puede dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, ni de la culpa o dolo en que puedan incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos.

1677. Reembolso de gastos. Retribución.- Excepto estipulación en contrario, el fiduciario tiene derecho al reembolso de los gastos y a una retribución, ambos a cargo de quien o quienes se estipula en el contrato. Si la retribución no se fija en el contrato, la debe fijar el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda, la importancia de los deberes a cumplir, la eficacia de la gestión cumplida y las demás circunstancias en que actúa el fiduciario.

1678. Cese del fiduciario.- El fiduciario cesa por:

a) remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de su función, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario o del fideicomisario, con citación del fiduciante;

b) incapacidad, inhabilitación y capacidad restringida judicialmente declaradas, y muerte, si es una persona humana;

c) disolución, si es una persona jurídica; esta causal no se aplica en casos de fusión o absorción, sin perjuicio de la aplicación del inciso a), en su caso;

d) quiebra o liquidación;

e) renuncia, si en el contrato se la autoriza expresamente, o en caso de causa grave o imposibilidad material o jurídica de desempeño de la función; la renuncia tiene efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto.

1679. Sustitución del fiduciario.- Producida una causa de cese del fiduciario, lo reemplaza el sustituto indicado en el contrato o el designado de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hay o no acepta, el juez debe designar como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 1690.

En caso de muerte del fiduciario, los interesados pueden prescindir de la intervención judicial, otorgando los actos necesarios para la transferencia de bienes.

En los restantes casos de los incisos b), c) y d) del artículo 1678, cualquier interesado puede solicitar al juez la comprobación del acaecimiento de la causal y la indicación del sustituto o el procedimiento para su designación, conforme con el contrato o la ley, por el procedimiento más breve previsto por la ley procesal local. En todos los supuestos del artículo 1678 el juez puede, a pedido del fiduciante, del beneficiario, del fideicomisario o de un acreedor del patrimonio separado, designar un fiduciario judicial provisorio o dictar medidas

de protección del patrimonio, si hay peligro en la demora.

Si la designación del nuevo fiduciario se realiza con intervención judicial, debe ser oído el fiduciante.

Los bienes fideicomitidos deben ser transmitidos al nuevo fiduciario. Si son registrables es forma suficiente del título el instrumento judicial, notarial o privado autenticado, en los que conste la designación del nuevo fiduciario. La toma de razón también puede ser rogada por el nuevo fiduciario.

1680. Fideicomiso en garantía.- Si el fideicomiso se constituye con fines de garantía, el fiduciario puede aplicar las sumas de dinero que ingresen al patrimonio, incluso por cobro judicial o extrajudicial de los créditos o derechos fideicomitidos, al pago de los créditos garantizados. Respecto de otros bienes, para ser aplicados a la garantía el fiduciario puede disponer de ellos según lo dispuesto en el contrato y, en defecto de convención, en forma privada o judicial, asegurando un mecanismo que procure obtener el mayor valor posible de los bienes.

1681. Aceptación del beneficiario y del fideicomisario. Fraude.- Para recibir las prestaciones del fideicomiso, el beneficiario y el fideicomisario deben aceptar su calidad de tales.

La aceptación se presume cuando intervienen en el contrato de fideicomiso, cuando realizan actos que inequívocamente la suponen o son titulares de certificados de participación o de títulos de deuda en los fideicomisos financieros.

No mediando aceptación en los términos indicados, el fiduciario puede requerirla mediante acto auténtico fijando a tal fin un plazo prudencial. No producida la aceptación, debe solicitar al juez que la requiera sin otra substanciación, fijando a tal fin el modo de notificación al interesado que resulte más adecuado.

El beneficiario y el fideicomisario pueden, en la medida de su interés, reclamar por el debido cumplimiento del contrato y la revocación de los actos realizados por el fiduciario en fraude de sus intereses, sin perjuicio de los derechos de los terceros interesados de buena fe.

Sección 3ª. Efectos

1682. Propiedad fiduciaria.- Sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria, regida por las disposiciones de este Capítulo y por las que correspondan a la naturaleza de los bienes.

1683. Efectos frente a terceros.- El carácter fiduciario de la propiedad tiene efectos frente a terceros desde el momento en que se cumplen los requisitos exigidos de acuerdo con la naturaleza de los bienes respectivos.

1684. Registración. Bienes incorporados.- Si se trata de bienes registrables, los registros correspondientes deben tomar razón de la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario.

Excepto estipulación en contrario del contrato, el fiduciario adquiere la propiedad fiduciaria de los frutos y productos de los bienes fideicomitidos y de los bienes que adquiera con esos frutos y productos o por subrogación real respecto de todos esos bienes, debiéndose dejar constancia de ello en el título para la adquisición y en los registros pertinentes.

1685. Patrimonio separado. Seguro.- Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario.

Sin perjuicio de su responsabilidad, el fiduciario tiene la obligación de contratar un seguro contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del fideicomiso. Los riesgos y montos por los que debe contratar el seguro son los que establezca la reglamentación y, en defecto de ésta, los que sean razonables. El fiduciario es responsable en los términos del artículo 1757 y concordantes cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.

1686. Acción por acreedores.- Los bienes fideicomitidos quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Tampoco pueden agredir los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante, quedando a salvo las acciones por fraude y de ineficacia concursal. Los acreedores del beneficiario y del fideicomisario pueden subrogarse en los derechos de su deudor.

1687. Deudas. Liquidación.- Los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo son satisfechas con los bienes fideicomitidos. Tampoco responden por esas obligaciones el fiduciante, el beneficiario ni el fideicomisario, excepto compromiso expreso de éstos.

Lo dispuesto en este artículo no impide la responsabilidad del fiduciario por aplicación de los principios generales, si así corresponde.

La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a esas obligaciones, no da lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos previstos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procede su liquidación, la que está a cargo del juez competente, quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente.

1688. Actos de disposición y gravámenes.- El fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario.

El contrato puede prever limitaciones a estas facultades, incluso la prohibición de enajenar, las que, en su caso, deben ser inscriptas en los registros correspondientes a cosas registrables. Dichas limitaciones no son oponibles a terceros interesados de buena fe, sin perjuicio de los derechos respecto del fiduciario.

Si se nombran varios fiduciarios, se configura un condominio en función de lo previsto en el artículo 1674, los actos de disposición deben ser otorgados por todos conjuntamente, excepto pacto en contrario, y ninguno de ellos puede ejercer la acción de partición mientras dure el fideicomiso.

Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en esta norma.

1689. Acciones.- El fiduciario está legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, contra terceros, el fiduciante, el beneficiario o el fideicomisario.

El juez puede autorizar al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario, a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando éste no lo haga sin motivo suficiente.

Sección 4ª. Fideicomiso financiero

1690. Definición.- Fideicomiso financiero es el contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por el organismo de contralor de los mercados de valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiarios son los titulares de los títulos valores garantizados con los bienes transmitidos.

1691. Títulos valores. Ofertas al público.- Los títulos valores referidos en el artículo 1690 pueden ofrecerse al público en los términos de la normativa sobre oferta pública de títulos valores. En ese supuesto, el organismo de contralor de los mercados de valores debe ser autoridad de aplicación respecto de los fideicomisos financieros, quien puede dictar normas reglamentarias que incluyan la determinación de los requisitos a cumplir para actuar como fiduciario.

1692. Contenido del contrato de fideicomiso financiero.- Además de las exigencias de contenido generales previstas en el artículo 1667, el contrato de fideicomiso financiero debe contener los términos y condiciones de emisión de los títulos valores, las reglas para la adopción de decisiones por parte de los beneficiarios que incluyan las previsiones para el caso de insuficiencia o insolvencia del patrimonio fideicomitido, y la denominación o identificación particular del fideicomiso financiero.

Sección 5ª. Certificados de participación y títulos de deuda

1693. Emisión y caracteres. Certificados globales.- Sin perjuicio de la posibilidad de emisión de títulos valores atípicos, en los términos del artículo 1820, los certificados de participación son emitidos por el fiduciario. Los títulos representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitidos pueden ser emitidos por el fiduciario o por terceros. Los certificados de participación y los títulos representativos de deuda pueden ser al portador, nominativos endosables o nominativos no endosables, cartulares o escriturales, según lo permita la legislación pertinente. Los certificados deben ser emitidos sobre la base de un prospecto en el que consten las condiciones de la emisión, las enunciaciones necesarias para identificar el fideicomiso al que pertenecen, y la descripción de los derechos que confieren.

Pueden emitirse certificados globales de los certificados de participación y de los títulos de deuda, para su inscripción en regímenes de depósito colectivo. A tal fin se consideran definitivos, negociables y divisibles.

1694. Clases. Series.- Pueden emitirse diversas clases de certificados de participación o títulos representativos de deuda, con derechos diferentes. Dentro de cada clase se deben otorgar los mismos derechos. La emisión puede dividirse en series. Los títulos representativos de deuda dan a sus titulares el derecho a reclamar por vía ejecutiva.

Sección 6ª. Asambleas de tenedores de títulos representativos de deuda o certificados de participación

1695. Asambleas.- En ausencia de disposiciones contractuales en contrario, o reglamentaciones del órganismo de contralor de los mercados de valores, en los fideicomisos financieros con oferta pública las decisiones colectivas de los beneficiarios del fideicomiso financiero se deben adoptar por asamblea, a la que se aplican las reglas de convocatoria, quórum, funcionamiento y mayorías de las sociedades anónimas, excepto en el caso en que se trate la insuficiencia del patrimonio fideicomitido o la reestructuración de sus pagos a los beneficiarios. En este último supuesto, se aplican las reglas de las asambleas extraordinarias de sociedades anónimas, pero ninguna decisión es válida sin el voto favorable de tres cuartas partes de los títulos emitidos y en circulación.

1696. Cómputo.- En el supuesto de existencia de títulos representativos de deuda y certificados de participación en un mismo fideicomiso financiero, el cómputo del quórum y las mayorías se debe hacer sobre el valor nominal conjunto de los títulos valores en circulación. Sin embargo, excepto disposición en contrario en el contrato, ninguna decisión vinculada con la insuficiencia del patrimonio fideicomitido o la reestructuración de pagos a los beneficiarios es válida sin el voto favorable de tres cuartas partes de los títulos representativos de deuda emitidos y en circulación, excluidos los títulos representativos de deuda subordinados.

Sección 7ª. Extinción del fideicomiso

1697. Causales.- El fideicomiso se extingue por:

a) el cumplimiento del plazo o la condición a que se ha sometido, o el vencimiento del plazo máximo legal;

b) la revocación del fiduciante, si se ha reservado expresamente esa facultad; la revocación no tiene efecto retroactivo; la revocación es ineficaz en los fideicomisos financieros después de haberse iniciado la oferta pública de los certificados de participación o de los títulos de deuda;

c) cualquier otra causal prevista en el contrato.

1698. Efectos.- Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario está obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o a sus sucesores, a otorgar los instrumentos y a contribuir a las inscripciones registrales que correspondan.

Sección 8ª. Fideicomiso testamentario

1699. Reglas aplicables.- El fideicomiso también puede constituirse por testamento, el que debe contener, al menos, las enunciaciones requeridas por el artículo 1667.

Se aplican los artículos 2448 y 2493 y las normas de este Capítulo; las referidas al contrato de fideicomiso deben entenderse relativas al testamento.

En caso de que el fiduciario designado no acepte su designación se aplica lo dispuesto en el 1679.

El plazo máximo previsto en el artículo 1668 se computa a partir de la muerte del fiduciante.

1700. Nulidad.- Es nulo el fideicomiso constituido con el fin de que el fiduciario esté obligado a mantener o administrar el patrimonio fideicomitido para ser trasmitido únicamente a su muerte a otro fiduciario de existencia actual o futura.

Capítulo 31. Dominio fiduciario

1701. Dominio fiduciario. Definición.- Dominio fiduciario es el que se adquiere con razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley.

1702. Normas aplicables.- Son aplicables al dominio fiduciario las normas que rigen los derechos reales en general y, en particular, el dominio, previstas en los Títulos I y III del Libro Cuarto de este Código.

1703. Excepciones a la normativa general.- El dominio fiduciario hace excepción a la normativa general del dominio y, en particular, del dominio imperfecto en cuanto es posible incluir en el contrato de fideicomiso las limitaciones a las facultades del propietario contenidas en las disposiciones del Capítulo 30 y del presente Capítulo.

1704. Facultades.- El titular del dominio fiduciario tiene las facultades del dueño perfecto, en tanto los actos jurídicos que realiza se ajusten al fin del fideicomiso y a las disposiciones contractuales pactadas.

1705. Irretroactividad.- La extinción del dominio fiduciario no tiene efecto retroactivo respecto de los actos realizados por el fiduciario, excepto que no se ajusten a los fines del fideicomiso y a las disposiciones contractuales pactadas, y que el tercer adquirente carezca de buena fe y título oneroso.

1706. Readquisición del dominio perfecto.- Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario de una cosa queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto. Si la cosa es registrable y el modo suficiente consiste en la inscripción constitutiva, se requiere inscribir la readquisición; si la inscripción no es constitutiva, se requiere a efecto de su oponibilidad.

1707. Efectos.- Cuando la extinción no es retroactiva son oponibles al dueño perfecto todos los actos realizados por el titular del dominio fiduciario. Si la extinción es retroactiva el dueño perfecto readquiere el dominio libre de todos los actos jurídicos realizados.

TEST DE AUTOEVALUACIÓN

TEST de AUTOEVALUACIÓN

NOTA.- Todas las preguntas aquí formuladas encuentran respuesta en el texto de esta guía.

CAPÍTULO I - TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

1) ¿En qué principios se basa la teoría general del contrato?
2) ¿Que ha pasado con esos principios en el último siglo?
3) El Cód. Civil Argentino ¿tiene una parte general? ¿cuántos libros tiene?
4) El Cód. Civil Argentino ¿en qué libro desarrolla lo relativo a los contratos?
5) El Cód. Civil Argentino ¿tiene alguna parte que pueda considerarse una 'teoría general de los contratos'?
6) Diferencie una convención jurídica de un contrato.
7) Defina al acto jurídico. Defina al contrato.
8) ¿El contrato es un acto jurídico unilateral o bilateral?

CAPÍTULO II - CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

1) Enuncie la clasificación de los contratos.
2) Si Ud. dice que un contrato es bilateral ¿qué tiene en cuenta, las voluntades que concurren o los efectos que origina?.
3) ¿Cuándo un contrato es oneroso?
4) Indique varios contratos onerosos. ¿Se les puede aplicar la teoría de la imprevisión?.
5) Hay contratos que se caracterizan por contener un riesgo para una o ambas partes ¿cuáles son?
6) ¿Cuál es la diferencia entre los contratos formales 'solemnes' y los 'no solemnes'?.
7) ¿El contrato de renta vitalicia, se ejecuta de una sola vez?. ¿En qué clasificación entra?
8) De los siguientes contratos: donación, permuta, fianza, locación ¿cuál es accesorio y por qué?
9) El contrato de tarjeta de crédito está regulado por la Ley 25.065 ¿es típico o atípico?
10) ¿Es lícito o no celebrar un contrato que tenga normas de la compraventa y otras normas de la locación?

CAPÍTULO III - ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS

1) Enuncie los elementos de los contratos. Según la opinión clásica ¿cuáles son los elementos esenciales de un contrato?.
2) El precio en una locación, ¿qué elemento sería?.
3) ¿Un elemento esencial del contrato puede ser dejado de lado por las partes?
4) ¿Qué es el consentimiento? ¿Con qué manifestaciones se forma?
5) ¿Para que una oferta sea válida qué requisitos debe reunir?
6) ¿Puede retirarse una oferta?
7) ¿Qué es una oferta en firme?.
8) ¿En qué momento queda concluido un contrato?.
9) ¿Por qué es importante saber cuándo quedó concluido un contrato?
10) ¿Qué tipo de sanción producen los vicios del consentimiento?

CAPÍTULO IV - LA CAPACIDAD EN LOS CONTRATOS

1) ¿Qué es la capacidad? y ¿cuáles son sus tipos?.
2) ¿Quiénes son los incapaces de hecho absolutos y cuáles son los relativos?.
3) Defina el concepto de emancipación y las diversas formas de adquirirla.
4) ¿Cuáles son las diferencias entre la emancipación civil y la comercial?.
5) Si Juan -de 20 años- trabaja con su padre en el negocio familiar, ¿necesitará autorización expresa o tácita, para ejercer el comercio?.

6) ¿Por medio de quién debe proceder un inhabilitado para obtener cierta capacidad y cuáles son los actos que podrá realizar?.
7) ¿Cuál es el fundamento de ciertas privaciones para los penados a más de 3 años?.
8) ¿Por qué una persona no puede ser incapaz de derecho absoluta?
9) Gustavo, que es dueño de una mueblería desde hace casi 30 años, decide emplear a su padre por medio de un contrato de trabajo, ¿es válido ese contrato?.
10) ¿Por qué los comerciantes en quiebra no pueden contratar sobre los bienes que integran la masa concursal?.
11) Explique cuando se consideran anulables los contratos celebrados por incapaces. De ejemplos.

CAPÍTULO V - OBJETO DE LOS CONTRATOS

1) ¿Qué requisitos debe reunir el objeto de un contrato?
2) La prestación, objeto de un contrato debe ser susceptible *de apreciación pecuniaria* ¿Qué significa esta última frase?.
3) Una cosa ajena ¿puede ser objeto de un contrato? Respalde con normas legales lo que responda.
4) Una propiedad está embargada ¿puedo venderla?. Explique lo que responda.
5) ¿Puedo contratar sobre algo que hoy no existe, pero que dentro de dos meses puede llegar a existir?
6) Pedro -que no tiene un centavo, pero es hijo de un millonario- para conseguir dinero le cede por 90.000$ su derecho a la herencia a otra persona. ¿Es válido este contrato?
7) ¿Recuerda alguna norma que hable sobre ésto?.

CAPÍTULO VI - LA CAUSA EN LOS CONTRATOS

1) ¿Qué es la causa fuente y qué es la causa-fin?
2) ¿Para Ud. la causa es un elemento del contrato?
3) ¿Qué sostienen los causalistas?
4) ¿Qué contestan los anticausalistas?
5) Los neocausalistas distinguen entre 'causa-fin' y los 'motivos' que se han tenido para contratar. ¿Puede explicar esta distinción?.
6) ¿A qué causa hacen referencia los arts. 499 a 502 del Cód. Civil?

CAPÍTULO VII - LA FORMA DE LOS CONTRATOS

1) Defina 'forma' de los contratos.
2) Mencione siete casos de contratos que deban ser hechos en escritura pública.
3) Si compro un departamento en un remate judicial ¿es imprescindible la escritura?.
4) Mi tio escribe en un papel que me vende su casa ¿es válido ese contrato? ¿Por qué?
5) ¿Recuerda el fallo Cazes de Francino c/ Rodriguez Conde?
6) Ud. compró un departamento de 50.000 pesos, pagó 20.000 y el resto lo tiene que pagar en cuotas. Si el vendedor es declarado en quiebra ¿Ud. será un acreedor más de la quiebra o podrá demandar la escrituración?
7) ¿Dónde deben cumplirse las obligaciones nacidas de un contrato?
8) Ud. y yo estamos en Punta del Este veraneando y yo le vendo mi chalet de Mar del Plata ¿por qué ley se rige esa compraventa?.

CAPÍTULO VIII - PRUEBA DE LOS CONTRATOS

1) ¿Qué normas regulan la prueba?
2) Menciones cuatro medios de prueba.
3) ¿El contenido de un instrumento público debe probarse?
4) ¿El contenido de un instrumento privado debe probarse?
5) ¿En cuál debe reconocerse la firma?
6) ¿A qué medio de prueba se lo considera "regine probatio" y por qué?

7) ¿Para qué sirve la absolución de posiciones?
8) ¿Qué tipo de presunciones existen?
9) ¿La presunción establecida por el juez que características debe reunir?
10) ¿Si una presunción es 'iuris tantum', puedo desvirtuarla aportando prueba en contrario?
11) ¿Es admisible un medio de prueba que no esté previsto específicamente en el Código?.
12) Si Ud. quiere probar que un acto es simulado ¿qué medios de prueba puede utilizar?.

CAPÍTULO IX - EFECTOS DE LOS CONTRATOS

1) ¿En qué consisten los efectos de los contratos?
2) ¿Sobre quién recaen los efectos de un contrato?
3) Hay casos en que los efectos de un contrato no se transmiten a los sucesores universales. Mencione algún caso.
4) En principio, los efectos de un contrato no alcanzan a terceros, pero hay casos de excepción. Mencione alguno.
5) ¿A quiénes se les llama 'terceros interesados'? ¿Con qué acciones los protege la ley?.
6) ¿Para que sirve la acción subrogatoria?
7) ¿Qué normas la regulan?
8) ¿A quién se otorga?
9) ¿Que se requiere para ejercerla?

CAPÍTULO X - EFECTOS PROPIOS DE ALGUNOS CONTRATOS

1) Los contratos bilaterales tienen efectos propios ¿cuáles son?.
2) De un ejemplo donde Ud. pueda interponer la "exceptio non adimpleti contractus".
3) Si Ud. interpone la excepción ¿quién prueba: Ud. o la otra parte?
4) Si la otra parte cumplió parcialmente ¿Ud. puede opone la excepción?.
5) ¿Qué es la seña? ¿Cuándo se da? ¿Cómo se da? ¿Para qué sirve?
6) ¿Qué es la seña confirmatoria? ¿Que es la seña penitencial?.
7) La cláusula 'como seña y a cuenta de precio' ¿permite arrepentirse?
8) ¿Recuerda el fallo Mendez c/ Ferrara?.
9) ¿Qué es el pacto comisorio?
10) ¿El Código Civil lo acepta sólo expreso o expreso y tácito? ¿y el Cód. de Comercio?.
11) Si pido la resolución del contrato invocando el pacto comisorio ¿puedo también pedir daños y perjuicios?
12) Ud. compró un departamento y pagó más del 25% del precio, ¿puede el vendedor hacer valer el pacto comisorio? Fundamente su respuesta.

CAPÍTULO XI - EFECTOS PROPIOS DE LOS CONTRATOS ONEROSOS

1) Los contratos onerosos tienen como efectos propios dos garantías ¿cuáles son?
2) ¿Qué es una turbación de derecho? De un ejemplo.
3) ¿Quién hace valer la garantía de evicción y contra quién?
4) ¿Qué efectos tiene la garantía de evicción?
5) ¿Qué es un vicio redhibitorio?
6) ¿Qué características debe tener un defecto para ser considerado vicio redhibitorio?.
7) Existiendo un vicio redhibitorio ¿qué acciones tiene el adquirente?
8) ¿Cuál es la finalidad de la 'quanti minoris'?
9) ¿Las partes pueden pactar ampliaciones, disminuciones o renuncias con relación a las garantía de evicción y de vicios redhibitorios?
10) Si ud. compró una heladera en un comercio ¿cuánto tiempo tiene para reclamar por defectos de la heladera?

CAPÍTULO XII - INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS

1) ¿En qué consiste la interpretación de un contrato?

2) ¿Para qué se interpreta?
3) ¿Qué contratos requieren ser interpretados?.
4) En materia de interpretación ¿cuál es el principio fundamental y que artículo del Cód. Civil lo expresa?
5) El Código de Comercio trae reglas de interpretación. Mencione cinco.
6) Si en un contrato hay palabras ambiguas ¿qué se hace?
7) Si en un contrato hay cláusulas ambiguas o equívocas ¿qué se hace?
8) ¿Lo que las partes hagan con posterioridad al contrato sirve para interpretarlo?
9) ¿En qué consiste la integración?
10) ¿Hay alguna norma legal que ampare al usuario o consumidor de las cláusulas abusivas de los contratos de adhesión?
11) ¿Cuáles son las pautas para interpretar un contrato de adhesión?.

CAPÍTULO XIII - EXTINCION DE LOS CONTRATOS

1) Menciones causas de extinción de los contratos.
2) Mencione causas, que si bien técnicamente no extinguen el contrato, lo privan de sus efectos, o extinguen las acciones o las obligaciones que nacen del contrato.
3) ¿Cuál es el modo natural de que se extinga un contrato?
4) Si a una de las partes le es imposible cumplir ¿el contrato se extingue? ¿debe daños y perjuicios?
5) ¿Que es la rescisión? ¿Cómo son normalmente sus efectos?
6) ¿Qué es la revocación? ¿Cómo son sus efectos?
7) ¿Qué es la resolución? ¿Cómo son sus efectos?
8) En algunos supuestos la muerte o la incapacidad posterior de una de las partes puede producir la extinción de un contrato. Mencione algunos casos.

CAPÍTULO XIV - LA COMPRAVENTA

1) Defina la compraventa. ¿Cuáles son sus elementos esenciales propios?
2) ¿Es consensual o real? ¿la entrega de la cosa es necesaria para perfeccionar el contrato?
3) ¿En qué casos alguien puede verse obligado a vender en contra de su voluntad?
4) Menciones 4 casos de incapacidad de derecho para celebrar compraventa.
5) ¿Puedo vender algo que no es mío?
6) ¿A qué se le llama 'precio vil'?
7) Recuerde las obligaciones del vendedor.
8) El vendedor debe entregar la cosa '*libre de toda otra posesión*' ¿qué significa?.
9) ¿En qué casos puede el comprador rehusarse a pagar?
10) ¿Que abusos tiende a evitar la Ley de Prehorizontalidad?
11) ¿Puedo vender mi propiedad y establecer que el comprador no se la puede vender a mi vecino?
12) Vendo mi casa en $60.000 y convengo que puedo recuperarla dentro de los 5 años pagando $40.000. Hay algo incorrecto ¿qué es?.
13) ¿Qué es el pacto de preferencia?
14) ¿Cuándo una compraventa es comercial?
15) ¿Se pueden señalar diferencias entre la compraventa civil y la comercial?.

CAPÍTULO XV - LA PERMUTA

1) Mencione los caracteres del contrato de permuta.
2) ¿Qué cosas no pueden permutarse?
3) ¿Los esposos pueden celebrar un contrato de permuta entre ellos?
4) ¿En que caso la permuta debe celebrarse mediante instrumento público?

CAPÍTULO XVI - CESION DE DERECHOS

1) Defina la cesión de derechos.

2) Cedente, cesionario y deudor cedido. Uno de ellos no es parte en el contrato ¿cuál es?.
3) Si cedo gratuitamente mis derechos de propiedad intelectual sobre esta obra ¿que tipo de cesión hay y que normas se le aplican?.
4) El objeto del contrato de cesión es muy amplio, pero hay derechos que por más que Ud. quiera cederlos no va a poder. ¿Recuerda cuáles son?
5) ¿En qué casos la cesión debe hacerse por instrumento público?
6) ¿Por qué es importante notificar al deudor cedido?.

CAPÍTULOS XVII, XVIII Y XIX - LOCACIÓN, LOCACIÓN DE OBRA Y LOCACIÓN DE SERVICIOS

1) Defina locación de cosas y de su opinión acerca de la naturaleza del derecho del locatario.
2) Si el locador no entrega la cosa ¿se perfecciona el contrato?
3) ¿Se puede alquilar una cosa mueble? ¿y una cosa fungible? ¿y una cosa que está fuera del comercio? ¿y una cosa en condominio?.
4) ¿Un pródigo puede dar válidamente en locación su departamento?
5) Mediante un documento privado doy en alquiler mi departamento al embajador de Italia, el precio del alquiler será de $900 mensuales durante los primeros 6 años y de $1100 mensuales los 6 años posteriores. Hay algo mal ¿qué es?.
6) Alquile un galpón para poner un taller ¿cuál es el plazo mínimo para esa locación?.
7) Hay contratos de locación que no tienen plazo mínimo ¿cuáles son?.
8) Indique las obligaciones a cargo del locador.
9) ¿Cuándo hay uso abusivo?
10) Alquilé mi departamento por tres años a $500 por mes, pasaron los tres años y el inquilino no desalojó pero me siguió pagando los alquileres ¿el contrato se renovó automáticamente por otros tres años?.
11) Encargué la realización de una obra al constructor Manuel Fernot, éste a su vez subcontrata con electricistas, plomeros, albañiles, etc, ¿los subcontratados pueden accionar contra mí?.
12) Si muere Fernot ¿concluye el contrato? ¿y si muero yo?.
13) Se pactó que la obra sería 'por ajuste alzado' ¿qué significa?.
14) ¿El que presta un servicio actúa en relación de dependencia?
15) Indique algunas tareas que están excluidas de la locación de servicios.
16) Soy electricista y le cambié toda la instalación eléctrica a la casa de un primo, luego éste se niega a pagarme alegando que yo lo hice gratis ¿podré cobrar?

CAPÍTULO XX - DONACION

1) Defina la donación. ¿Requiere ser aceptada?.
2) Convengo que dono mi casa a mi sobrino Juan cuando yo muera ¿qué disposiciones legales se aplican?.
3) Hay liberalidades que no son donaciones, mencione tres casos.
4) Mi tío me dona su casa de Mar del Plata mediante un documento privado que tiene su firma y la mía certificadas. Comente si esta donación es válida o no, y las razones de lo que exprese.
5) ¿Qué es una donación remuneratoria?. Ejemplifique.
6) La casa que me donó mi tío tenía todos los caños rotos y me causó perjuicios, gasté $4000 en arreglarlos y además, se me arruinó ropa, muebles finos y colecciones de libros. ¿Corresponde que me reintegre los gastos y me pague los daños?.
7) La donación ¿es revocable o irrevocable?.
8) Mi papá le donó unos campos en Córdoba a mi primo, con el cargo de que construyera en él una escuelita para los peones, cosa que nunca hizo. Ni mi papá -que ya murió- ni yo nunca le reclamamos nada. ¿Yo tengo derecho a exigirle algo?.
9) Una persona hizo una donación sin cargo, pasaron varios años y como ahora carece de entradas y sus hijos viven en Europa, le pidió al donatario que le pase alimentos y éste se negó. ¿Puede intentar revocar la donación por ingratitud?. Fundamente lo que responda.

CAPÍTULO XXI - MANDATO CIVIL

1) Doy mandato a un empleado para que en mi nombre haga un testamento a favor de mis sobrinos; doy mandato a un incapaz; doy mandato a mi abogado para que en mi nombre contraiga matrimonio con la Sta. Fulana. ¿Cuál es válido y cuál no lo es?.
2) En algunos casos el mandato civil se presume oneroso, en otros se presume gratuito.
3) ¿Recuerda en qué casos?.
4) ¿Recuerda los casos en que el mandato comercial se presume oneroso?.
5) ¿En qué casos es necesario que el mandato conste en escritura pública?
6) ¿En qué casos se requiere mandato especial? Mencione cuatro casos.
7) Se me dió mandato para realizar determinados actos jurídicos en La Pampa, y como no quiero viajar, yo le doy mandato a otra persona para que los realice. ¿Puedo hacerlo?.
8) ¿Para que un mandato se otorgue con carácter 'irrevocable' que condiciones debe reunir?
9) Si fallece el mandatario ¿el mandato continúa con sus herederos o concluye?.
10) ¿Cuál es el objeto del mandato comercial? Señale diferencias con el mandato civil.
11) Señale diferencias entre el mandato propiamente dicho y el contrato de comisión.

CAPÍTULO XXII - FIANZA

1) Defina el contrato de fianza y recuerde sus caracteres.
2) ¿Quiénes son partes en el contrato?
3) Si Ud. es fiador goza de dos beneficios fundamentales ¿cuáles son?.
4) Si Ud se obligó con 'principal pagador' ¿cuál es su situación?.
5) Recuerde las clases de fianza.
6) Juan contrae una deuda de $5000 y yo me constituyo en su fiador obligándome a que si Juan no paga yo pagaré $6000. ¿Qué artículo aplicaría?
7) Soy fiador de un menor de edad y cuando le intentan cobrar se declara la nulidad de su deuda ¿me pueden cobrar a mi?. Cite normas legales.
8) Soy fiador de una persona ¿puede exigir el embargo previo de los bienes del deudor?.
9) Soy fiador junto con otras dos personas, me demandan por el total, invoco el beneficio de división ¿qué condiciones se deben dar para que proceda dicho beneficio?.
10) Soy fiador, el deudor principal no paga y me demandan a mi ¿qué excepciones puedo oponer?.
11) Si como fiador tuve que pagar la deuda ¿a qué tengo derecho?
12) ¿Cómo se extingue la fianza?.

CAPÍTULO XXIII - CONTRATOS ALEATORIOS

1) ¿Cuándo un contrato es aleatorio? Mencione contratos aleatorios.
2) ¿Una compraventa puede ser aleatoria?
3) Recuerde la clasificación de los juegos.
4) Exprese cuáles permiten al ganador reclamar judicialmente el pago y cuáles no.

CAPÍTULO XXIV - RENTA VITALICIA

1) ¿En qué consiste el contrato de renta vitalicia?
2) ¿A quién se le llama 'acreedor rentista'?.
3) ¿Qué capacidad requiere?.
4) ¿Quién puede ser 'beneficiario' de la renta vitalicia?
5) ¿El acreedor rentista puede también ser beneficiario?
6) ¿A quién se le llama 'cabeza de renta'?.
7) ¿Quién puede ser cabeza de renta?.
8) ¿Se puede celebrar un contrato de renta vitalicia en un documento privado con las firmas certificadas?
9) ¿Cuándo se extingue este contrato?.

CAPÍTULO XXV - SEGURO

1) Concepto y finalidad del contrato de seguro.

2) El contrato de seguro ¿es típico o atípico?
3) ¿Quién asume los riesgos?
4) ¿Quién puede desempeñarse como asegurador?.
5) ¿Qué es la prima?. ¿Qué es la franquicia?
6) ¿Qué es la póliza?. Recuerde su contenido.
7) El asegurado tiene obligaciones y cargas. Explíquelas.

CAPÍTULO XXVI - DEPOSITO CIVIL

1) ¿Cuándo hay depósito según el Cód. Civil?
2) Recuerde los caracteres del depósito civil.
3) ¿Cuándo un depósito es voluntario?
4) Distinga entre el depósito regular y el depósito irregular. De dos ejemplos de cada uno.
5) Llego a Mar del Plata y me hospedo en un hotel con mi equipaje y mis pertenencias. ¿Qué tipo de depósito es y de qué medios de prueba puedo valerme para acreditarlo?.
6) Si Ud. deja estacionado en la calle en un parquímetro ¿hay depósito?.

CAPÍTULO XXVII - EL MUTUO

1) Defina el mutuo.
2) ¿Sobre qué puede recaer?
3) Si alguien me presta dinero y además 50 litros de combustible ¿hay mutuo o algún otro contrato típico o atípico?
4) Si yo a Ud. le doy algo con la obligación de devolvérmelo luego de un tiempo, puede ser un mutuo o una locación o un comodato. ¿En que se basa para distinguirlos?
5) Ud. me prestó dinero pero no fijamos fecha de devolución ¿cuándo se los debo restituir?
6) ¿Cuándo un mutuo es comercial?
7) Señale diferencias entre el mutuo [illegible] mutuo comercial.

CAPÍTULO XXVIII - COMODATO

1) ¿Cuando existe comodato?
2) Recuerde sus caracteres.
3) Yo le presto a Ud mi casa porque me conviene, pero no le cobro nada. ¿Es comodato o locación?. ¿Por qué?
4) ¿Qué puede ser objeto del comodato?
5) Si me prestan dinero ¿hay comodato?
6) ¿El comodato debe constar en instrumento público o privado?
7) ¿Puede probarse el comodato por testigos?
8) Recuerde las principales obligaciones de las partes.

CAPÍTULO XXIX - CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL

1) ¿Cuándo existe sociedad civil?. De ejemplos.
2) Se discute si la 'affectio societatis' es un elemento necesario de la sociedad. ¿En qué consiste?.
3) ¿Cuáles son las diferencias fundamentales entre sociedad civil y sociedad comercial?.
4) ¿Cuáles son las obligaciones y derechos de los socios?.
5) Adidas S.A. tiene una deuda con la fábrica de cordones. ¿Este acreedor de la sociedad es también acreedor de cada socio, o no?

CAPÍTULO XXX - FORMAS MODERNAS DE CONTRATACION

Agencia:

1) ¿Puede una persona ser agente aunque no sea comerciante?.
2) ¿Cómo es el tema de la representación?.

Concesión:

3) ¿Cuál es la diferencia entre la concesión para la venta y la concesión para la prestación de servicios?.

Distribución:

4) ¿Cuáles son las ventajas del contrato de distribución?.
5) ¿Puede hacerse la distribución por medio de un suministro? ¿Por qué?.
6) Decimos que el distribuidor actúa en nombre propio y con autonomía con respecto al distribuido.
7) ¿Cuáles son las consecuencias de ésto con respecto al tema de sus ganancias?.
8) ¿Cuáles son las diferencias con la agencia y con la concesión?.

Suministro:

9) ¿Por qué decimos que es un contrato de duración?.
10) Explicar las características de continuidad y de periodicidad.
11) ¿Es indispensable el pacto de exclusividad?.
12) ¿Si no se pactó el plazo, cuándo terminará el contrato?.

Estimatorio:

13) ¿Cuáles son las ventajas del contrato estimatorio?.
14) ¿Qué pasa si el plazo para devolver la cosa o pagar el precio no está determinado?.
15) ¿Cuáles son los derechos y obligaciones de las partes?.

Factoring:

16) ¿Qué es un contrato de factoring? Dar ejemplos.
17) ¿Por qué se dice que es un contrato en masa?, ¿y de duración?.
18) Explicar las diferentes clases de factoring y dar ejemplos.

Franchising:

19) ¿Cuáles son las ventajas de este contrato para las partes?.
20) ¿Cuáles son los posibles casos de competencia desleal del franquiciado para con el franquiciante?. ¿Por qué?.
21) ¿Cuál es el fundamento para atribuirle responsabilidad al franquiciante por actos cometidos por el franquiciado?.

Leasing:

22) ¿Qué puede tener por objeto el leasing, según la ley 25.248?
23) ¿Cuales son las partes del contrato de leasing?
24) ¿Que es el "precio de opción de compra"?. ¿Debe estar pactado o puede determinarse luego?.
25) ¿Cuándo puede ejercerse la opción de compra?
26) ¿El leasing se celebra en escritura pública o en documento privado?. ¿Debe inscribirse?
27) ¿Que ley lo rige y qué normas se aplican supletoriamente?. Explique.
28) ¿Cuáles son los tipos de leasing que existen según la actividad del dador?.

Underwriting:

29) ¿Cuál sería la ventaja de hacer un underwriting en lugar de pedir un crédito o aumentar el capital social de la empresa?.
30) ¿Por qué se dice que es un contrato conmutativo para el emisor y aleatorio (en general) para el underwriter?.
31) ¿Las acciones pueden ofrecerse al público antes que a los accionistas?, ¿por qué?.
32) ¿Cuáles son las diferencias fundamentales entre las dos formas de relación entre las partes?.

Círculo de ahorro:

33) ¿Qué significa que los integrantes del círculo de ahorro 'deben ser solidarios entre ellos' ?
34) ¿Es éste un contrato de adhesión?, ¿por qué?. Explicar como es la solicitud tipo.
35) ¿Puede un integrante del círculo que desistió del mismo, exigir que le devuelvan todo lo que pagó durante el contrato?.
36) ¿Cuáles son las diferentes formas de obtener el bien a adjudicar?, ¿Cuál cree usted que es la más conveniente para el ahorrista?.

Bancarios:

37) ¿Cuáles son los tipos de operaciones que hace el banco y qué clases de depósitos acepta?.

Caja de ahorro:

38) Hacer un pequeño esquema con las diferencias e igualdades con la cuenta corriente bancaria.

Cta. Cte Bancaria:

39) Explicar el mecanismo del contrato de cta. cte. bancaria.
40) ¿Qué ocurre si el cliente emite cheques sin fondo?.

Caja de seguridad:

41) ¿Qué cosas se pueden guardar dentro de la caja de seguridad?.
42) ¿Qué pasa si el cliente no paga el precio luego de un tiempo prudencial?.

Cajero automático:

43) ¿Por qué se dice que es un contrato accesorio?.
44) ¿Cuáles son las ventajas para las partes?, ¿y las obligaciones?.

Tarjeta de crédito:

45) Explicar brevemente el funcionamiento del contrato entre la emisora y el cliente y entre la emisora y el comercio adherido.

Joint venture:

46) ¿Quiénes usan este contrato y por qué?, ¿cuáles son sus ventajas?.
47) ¿Qué significa que debe existir 'un único proyecto' ?. Dar ejemplos.
48) ¿Qué es una inversión de riesgo?.

Management:

49) ¿Cuál es la principal utilidad de éste contrato?.
50) ¿En qué casos la empresa proveedora se va a responsabilizar por actos del personal y cuando no?.

Perfeccionamiento de personal:

51) ¿Cuál es la diferencia con el contrato de management?. Dar ejemplos.

Informático:

52) ¿Qué es el hardware y el software?. Dar ejemplos.
53) Si yo hago un contrato informático cuyo objeto es la instalación de un sistema de computación: ¿al entregarme dicho objeto queda finalizado el contrato?, ¿por qué?.

Telefonía celular:

54) ¿Por qué decimos que es un contrato de adhesión?. ¿Cómo es la solicitud?.
55) Existe un novedoso sistema de celulares que se usan con tarjetas, ¿podría explicarlo?

Country club:

56) ¿Cuál es la deferencia entre un country y una quinta?, ¿cuáles son sus ventajas?.
57) ¿Según el fallo 'MAPUCHE', si yo no pago las expensas, pierdo el derecho a mi lote o no?.
58) Hacer una pequeña lista de las características fundamentales del country.
59) ¿Qué ocurre si yo quiero hacer 4 pisos en mi lote y poner en uno un gran restaurant?.

Tiempo compartido:

60) ¿Cuál es la diferencia entre éste contrato y el contrato de alquiler de un departamento para veranear?.
61) ¿Por qué se dice que el nombre 'tiempo compartido' no es correcto?.
62) ¿Cuál es la función del administrador?, ¿y si se excede en su mandato?.
63) ¿Que tengo que hacer si, aunque compré una semana en Pinamar, quiero vacacionar en Cancún?.

Shopping:

64) ¿Cuáles son las principales ventajas de un shopping?.
65) ¿Cómo puede organizarse un shopping?.

66) ¿El shopping es responsable por una publicidad hecha por un local que está dentro suyo?. ¿Qué pasa si yo tengo un local dentro del shopping y me obligan a remodelarlo, puedo negarme?.
67) ¿Cómo es el tema del precio, se abona un alquiler solamente?.

Medicina prepaga:

68) ¿Por qué se dice que es un contrato aleatorio?.
69) Si al enfermarme, elijo -de una cartilla- al médico que me va a atender ¿qué clase de contrato de medicina prepaga es?, ¿y si voy a mi médico personal?.
70) ¿Qué tiene que hacer un enfermo de SIDA, si la prepaga no le quiere cubrir su enfermedad?.

Fideicomiso:

71) ¿Cuál es el concepto del contrato de fideicomiso?. Dar ejemplos.
72) Se dice que en el contrato hay 2 sujetos que son parte y que hay 2 sujetos que son terceros, ¿cuáles son?.
73) ¿Cómo es el tema del plazo?, ¿puede hacerse por más de 30 años?.
74) ¿Qué puede hacer el fiduciante, si el fiduciario (sin motivo) no defiende los bienes fideicomitidos?.
75) ¿Qué ocurre con los bienes fideicomitidos si el fiduciario se muere?.
76) ¿Puede el fiduciario ser el destinatario final de los bienes?.
77) ¿Si el fiduciario tiene una deuda personal, pueden sus acreedores cobrarse de los bienes fideicomitidos?.

Fideicomiso financiero:

78) ¿Qué es un fideicomiso financiero?, ¿cómo funciona?, ¿cuál es la diferencia con el fideicomiso común?.
79) ¿Qué ocurre si el patrimonio fideicomitido es insuficiente?.

Transporte:

[illegible] en?.
81) ¿Qué es la "carta de porte"?.
82) Ud. es pasajero de un tren y sufre un accidente en el mismo y quiere demandar a la empresa ¿con qué prueba que Ud. era un pasajero?.

CAPÍTULO XXXI - DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS. LOS CONTRATOS DE CONSUMO. CONTRATOS DE ADHESIÓN. LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

1) ¿A quienes se considera "consumidor o usuario"?
2) ¿y Proveedores?
3) ¿Que normas protegen al consumidor?
4) ¿La recepción de muestras gratis está contemplada en la LDC? ¿y los contratos sobre cosas usadas?
5) De la LDC surge que "la publicidad integra el contrato" ¿Qué significa esta afirmación?
6) ¿Cuando se dice que la publicidad es falsa, engañosa o abusiva?
7) ¿Que dice la Ley de Lealtad Comercial sobre la obtención premios condicionada a la compra del producto?
8) ¿La oferta o promoción hecha al público es de cumplimiento obligatorio?
9) ¿A qué se llama venta domiciliaria?
10) ¿Qué debe contener la factura de compra?
11) ¿Es admisible un ticket en reemplazo de la factura?
12) ¿A que se le llama contrato de adhesión?
13) ¿En que relaciones de consumo se dan con frecuencia los contratos de adhesión?
14) ¿A que cláusulas se las tiene como no convenidas y son sancionadas con la nulidad? De ejemplos de esas cláusulas.
15) ¿Qué significa la regla del in dubio pro consumidor ?

ÍNDICE GENERAL

Palabras previas. Una reforma importante 5

CAPÍTULO I
TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

Principios 5
La crisis del contrato 6
METODOLOGÍA. 7
a) Sistema Francés 7
b) Sistema Alemán 7
El Esbozo de Freitas 7
El Código Civil Argentino. Méritos y críticas 7
Proyectos de Reforma. 8
Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial 8
CONTRATOS. 8
Concepto 8
Simples convenciones, convenciones jurídicas, contratos 9
Naturaleza jurídica del contrato 9
Síntesis gráfica 10/11

CAPÍTULO II
CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

1) Unilaterales y bilaterales 13
2) Onerosos y Gratuitos 13
3) Consensuales y Reales 13
4) Aleatorios y Conmutativos 14
5) Formales y No formales 14
6) de ejecución instantánea y de tracto sucesivo 14
7) de ejecución inmediata y de ejecución diferida 14
8) Principales y accesorios. 15
9) Entre presentes y Entre ausentes 15
10) Típicos y Atípicos. 15
a) Unión de contratos 15
b) Contratos mixtos 16
11) Según su función social o económica 16
Sumarios de jurisprudencia. 16
Síntesis gráfica. 18/19

CAPÍTULO III
ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS

Concepto 21
Elementos esenciales 21
Elementos naturales 21
Elementos accidentales 21

EL CONSENTIMIENTO. 22
Concepto 22
Teoría de la voluntad real 22
Teoría de la declaración de voluntad 22
Formación del consentimiento 23
La oferta 23
La aceptación 24
Momento de conclusión del contrato 24
Contratos entre presentes 24
Contratos entre ausentes 25
Los vicios del consentimiento: error, dolo, violencia. 26
Responsabilidad precontractual. 27
Sumarios de jurisprudencia. 28
Síntesis gráfica. 29/30

CAPÍTULO IV
LA CAPACIDAD EN LOS CONTRATOS

Concepto. Aplicación de los principios generales. 31
Capacidad de hecho. 31
La emancipación de los menores. 32
- por matrimonio 32
- por habilitación de edad (emancipación dativa) 32
- emancipación comercial (autorización para ejercer el comercio) 32
Los inhabilitados 33
Los penados 33
Condenados de derecho 33
Los que no pueden contratar (art. 1150) 34
Régimen de los contratos celebrados por incapaces 35
Sumarios de jurisprudencia. 36
Síntesis gráfica. 37/38

CAPÍTULO V
OBJETO DE LOS CONTRATOS

Concepto. Principios aplicables 39
Requisitos del objeto: posibilidad, licitud, determinación, patrimonialidad 39
Casos especiales 40
Cosas ajenas 40
Cosas litigiosas, embargadas o gravadas 41
Cosas futuras 41
Herencia futura. 42
Sumarios de jurisprudencia. 42
Síntesis gráfica. 44

CAPÍTULO VI
LA CAUSA EN LOS CONTRATOS

Concepto 45
Teoría clásica o causalista 45
Teoría anticausalista 45
Neocausalismo 45
Artículos del Cód. Civil sobre la causa. Distintas posiciones 46

Necesidad, falta, falsedad y legitimidad de causa 46
Sumarios de jurisprudencia. 47
Síntesis gráfica. 48

CAPÍTULO VII
LA FORMA DE LOS CONTRATOS

Concepto 49
Contratos. No formales 49
Contratos Formales 49
- Solemnes 49
- No solemnes 49
Contratos que deben celebrarse por escritura pública 50
Excepción: la subasta pública 50
Consecuencias por omitir la escritura pública 51
Lugar de cumplimiento 52
Ley aplicable 53
Sumarios de jurisprudencia. 54
Síntesis gráfica. 55/56

CAPÍTULO VIII
PRUEBA DE LOS CONTRATOS

Concepto 57
Método y legislación 57
Medios de prueba en el Código Civil 57
a) Instrumentos públicos 57
b) Instrumentos particulares firmados o no firmados 57
c) Confesión de partes, judicial o extrajudicial 58
d) Juramento judicial 58
e) Presunciones legales o judiciales 58
f) Testigos 59
Otros medios de prueba de los contratos 59
Admisibilidad de la prueba. Prueba de los contratos formales 60
Sumarios de jurisprudencia. 61
Síntesis gráfica. 62/63

CAPÍTULO IX
EFECTOS DE LOS CONTRATOS

Concepto 65
Efectos con relación a las partes: el 'efecto relativo' 65
Efectos con relación a los sucesores 66
Excepciones 66
Efectos con relación a los terceros 67
Excepciones 67
ACCIÓN SUBROGATORIA. 69
Concepto 69
Método del Código 69
Doble legislación. 69
Naturaleza jurídica 69
Fundamento 70

Condiciones para su ejercicio. Procedimiento 70
Procedimiento 70
Cesación. 70
Efectos. 70
Sumarios de jurisprudencia. 71
Síntesis gráfica. 72/73

CAPÍTULO X
EFECTOS PROPIOS DE ALGUNOS CONTRATOS

Efectos propios de los contratos bilaterales 75
EXCEPCIÓN DE INCUMPLIMIENTO. 75
Concepto. Fundamento. Naturaleza jurídica 75
Requisitos para oponerla. 76
Improcedencia 76
LA SEÑA ('señal' o 'arras'). Concepto 76
Especies y función. Código de Comercio y Código Civil 76
Seña confirmatoria. 76
Seña penitencial. 77
Cláusula como 'seña y a cuenta de precio' 77
PACTO COMISORIO. Concepto. Antecedentes. Evolución 78
Pacto comisorio Tácito. 78
Pacto comisorio Expreso 78
Aspectos varios del Pacto comisorio 79
[illegible] 80
[illegible] 81/82

CAPÍTULO XI
EFECTOS PROPIOS DE LOS CONTRATOS ONEROSOS

EVICCIÓN Y GARANTÍA DE EVICCIÓN. 83
Requisitos 83
Alcance de la garantía 83
Efectos de la garantía 84
Cese de la responsabilidad por evicción 84
VICIOS REDHIBITORIOS. 85
Concepto 85
Requisitos 85
Efectos 86
Modificación de la garantía 87
Cesación de la garantía 87
Prescripción de las acciones 87
Sumarios de jurisprudencia. 88
Síntesis gráfica. 89/90

CAPÍTULO XII
INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS

Concepto. 91
Reglas de interpretación en el Cód. Civil y en el Cód. de Comercio 91
Integración 92

Los contratos de adhesión. Su interpretación 92
Sumarios de jurisprudencia. 93
Síntesis gráfica. 95

CAPÍTULO XIII
EXTINCION DE LOS CONTRATOS

Cumplimiento. 97
Imposibilidad de cumplir 97
Rescisión 97
Revocación 98
Resolución 98
Otras instituciones 98
Sumarios de jurisprudencia. 99
Síntesis gráfica. 100

CAPÍTULO XIV
LA COMPRAVENTA

Importancia de la compraventa. Evolución. Doble régimen 101
COMPRAVENTA CIVIL. 101
Concepto 101
Caracteres 102
Compraventa y Transferencia del dominio. Sistemas 102
Las ventas forzosas. Casos 103
[illegible] 104
LA COSA. 105
Concepto. Principio general 106
Requisitos 106
Venta de cosa ajena 107
EL PRECIO. 110
Concepto 110
Requisitos 110
Precio vil 111
OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. 112
OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. 115
FORMAS ESPECIALES DE VENTA. 116
Venta de lotes a plazos 116
Venta de inmuebles en Propiedad horizontal 117
CLÁUSULAS ESPECIALES. 119
Ventas condicionales 119
Pacto de no enajenar 120
Venta a satisfacción del comprador 121
Pacto de retroventa 121
Pacto de reventa 122
Venta con cláusula de arrepentimiento 123
Pacto de preferencia 123
Pacto de mejor comprador 124
Pacto comisorio 124

Venta con reserva de dominio 125
Cláusula de compra 'en comisión' 125
Cláusula de 'no establecerse' 126
DIFERENCIA DE LA COMPRAVENTA CON OTROS CONTRATOS. 126
COMPRAVENTA COMERCIAL. 127
Concepto 127
Características fundamentales 127
Diferencias entre la compraventa civil y la comercial 128
Sumarios de jurisprudencia. 129
Síntesis gráfica. 130/131

CAPÍTULO XV
LA PERMUTA

Concepto. Caracteres 133
Afinidad con la compraventa. Normas aplicables 133
Objeto 133
Capacidad para permutar 134
Evicción 134
Nulidad 134
Sumarios de jurisprudencia. 135
Síntesis gráfica. 136

CAPÍTULO XVI
CESIÓN DE DERECHOS

Concepto 137
Caracteres 137
Clases. Normas aplicables 137
Antecedentes. 138
Capacidad. 138
Objeto 138
Forma 139
Efectos entre las partes 139
Efectos con relación a terceros. La notificación y su importancia 140
Concurrencia de cesionarios y embargantes. Soluciones 140
LA CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS 140
Concepto 140
Sumarios de jurisprudencia. 141
Síntesis gráfica. 142

CAPÍTULO XVII
LA LOCACION

Concepto 143
Clases 143
LOCACION DE COSAS. 143
Concepto y Caracteres 143
Naturaleza del derecho del locatario 144
Objeto 144
Destino de la cosa locada 145

El precio 146
Capacidad 147
Plazo de la locación 148
Obligaciones del Locador 149
Obligaciones del Locatario 152
Conclusión de la locación 153
Ley de Locaciones Urbanas 154
Cesión de derechos y Sublocación 156
Sumarios de jurisprudencia. 157
Síntesis gráfica. 158/159

CAPÍTULO XVIII
LOCACION DE OBRA

Concepto 161
Elementos particulares 161
Caracteres. Objeto, Forma y Prueba 161
Obligaciones del locador de obra 161
Obligaciones del locatario 162
Conclusión 163
Situaciones varias. 163
Sumarios de jurisprudencia. 164
Síntesis gráfica. 165

CAPÍTULO XIX
LOCACION DE SERVICIOS

Concepto 167
La relación entre los profesionales y sus clientes 167
Partes 167
Caracteres 167
Objeto 167
Capacidad 168
Forma y Prueba 168
Obligación del locador 168
Obligaciones del locatario 168
Acciones de las partes 168
Sumarios de jurisprudencia. 169
Síntesis gráfica. 170

CAPÍTULO XX
DONACION

Concepto 171
Liberalidades que no son donaciones 171
Caracteres. Capacidad. Objeto 172
Clases de donaciones 172
Forma y prueba 173
Efectos de la donación 173
Reversión de la donación 174
Revocación de la donación 174
a) por incumplimiento de los cargos 174

b) por ingratitud del donatario 175
c) por supernacencia de hijos al donante 175
Sumarios de jurisprudencia. 175
Síntesis gráfica. 176

CAPÍTULO XXI
MANDATO CIVIL

Concepto y Caracteres 177
Forma y Prueba 177
Capacidad 177
Objeto 178
Clases de mandato 178
Obligaciones del Mandatario y del Mandante 179
Sustitución del mandato 180
Conclusión del mandato 180
La Gestión de negocios. Concepto. Fundamento 180
Requisitos 181
Efectos 181
Obligaciones del 'gestor' 181
Obligaciones del 'dueño del negocio' 181
Mandato comercial. 181
Obligaciones del comisionista 182
Obligaciones del comitente 183
S[illegible] del comisionista 183
[illegible] 183
[illegible]ración de distintos auxiliares del comercio 184
Factor de comercio. Encargado, Dependiente. Gerente 184
Sumarios de jurisprudencia. 184
Síntesis gráfica. 185/186

CAPÍTULO XXII
FIANZA

Concepto y Caracteres 187
¿Puede constituirse unilateralmente? 187
Promesas de fianzas 188
Cartas de recomendación 188
Distintas situaciones del fiador 188
Clases de fianza 189
Objeto 189
Monto de la fianza 190
Capacidad 190
Forma y Prueba 191
Efectos 191
a) Entre fiador y acreedor 191
b) Entre fiador y deudor 195
c) Entre cofiadores 196
Extinción 196
Sumarios de jurisprudencia. 197
Síntesis gráfica. 198

CAPÍTULO XXIII
CONTRATOS ALEATORIOS

Concepto 199
Contrato de juego 199
Contrato de apuesta 199
Contrato de suerte 199
Clasificación: juegos tutelados, tolerados y prohibidos 200
Juegos regulados por el Estado 200
Síntesis gráfica. 205

CAPÍTULO XXIV
RENTA VITALICIA

Concepto 201
Partes. Capacidad 201
Caracteres 201
Objeto 201
Obligaciones 202
Extinción 202
Proyecto de Código Civil unificado 202
Síntesis gráfica. 206

CAPÍTULO XXV
SEGURO

[illegible] 203
Finalidad 203
Partes 203
Elementos específicos 203
Obligaciones 204
- Del asegurador 204
- Del Asegurado 204
Cargas del Asegurado 204
Síntesis gráfica. 205

CAPÍTULO XXVI
DEPOSITO CIVIL

Concepto 207
Partes 207
Caracteres 207
Capacidad 207
Modalidades 207
A) Voluntario 207
B) Necesario (o forzoso). Casos 208
Prueba 208
Obligaciones 208
Extinción 209
Depósito necesario 209
Depósito en hoteles 210
Depósito comercial. 210

Concepto. Normativa aplicable 210
Diferencias con el depósito civil 210
Proyecto de Código Civil unificado 210
Contrato de Garage. Concepto 210
Diferencia con el Estacionamiento con Parquímetro 211
Sumarios de jurisprudencia. 211
Síntesis gráfica. 212

CAPÍTULO XXVII
EL MUTUO

Concepto 213
Partes 213
Caracteres 213
Objeto 213
Forma y Prueba 214
Diferencias con el Comodato, la Locación y la Sociedad 214
Obligación del mutuario 214
Obligación del mutuante 214
El mutuo comercial. Diferencias 214
Sumarios de jurisprudencia. 215
Síntesis gráfica. 216

CAPÍTULO XXVIII
COMODATO

Concepto 217
Caracteres 217
Capacidad 217
Objeto 217
Forma y prueba 218
Obligaciones del comodatario 218
Obligaciones del comodante 219
Extinción del contrato 219
Sumarios de jurisprudencia. 219
Síntesis gráfica. 221

CAPÍTULO XXIX
CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL

Concepto 223
Caracteres 223
Naturaleza jurídica 223
Elementos y características de la sociedad 223
Pluralidad de personas. Los socios 223
Aportes y capital social 224
Fin común 224
Objeto social 224
Affectio societatis 224
Forma 224
Organización 224
Nombre 224

Administración 224
Estipulaciones prohibidas 224
Estipulaciones permitidas 225
Obligaciones de los socios 225
Derechos de los socios 225
Acreedores de la sociedad 225
Sociedad frente a terceros 225
Socios frente a terceros 225
Disolución de la sociedad 225
Liquidación 226
CONTRATO DE SOCIEDADES COMERCIALES 226
Concepto 226
Elementos y características 226
Forma 226
Sociedades regulares, irregulares y de hecho 226
Contenido del contrato 226
Publicación del contrato 226
Sociedad con cláusulas leoninas 227
Diferencia con la sociedad civil 227
Sumarios de jurisprudencia. 227
Síntesis gráfica. 228

CAPÍTULO XXX
FORMAS MODERNAS DE CONTRATACIÓN

Agencia 229
Concesión. 230
Distribución. 231
Suministro. 234
Estimatorio 236
Factoring. 238
Franchising 240
Leasing. 244
Uunderwriting 246
Ahorro previo 248
Bancarios 250
Caja de ahorro 250
Cuenta corriente bancaria. 252
Caja de seguridad. 252
Cajero automático. 254
Contrato de tarjeta de crédito 256
Joint Venture 259
Management 260
Perfeccionamiento de personal 261
Informático. 262
Telefonía celular 263
Country Club 265
Tiempo compartido 268
Shopping Center 271
Medicina prepaga. 273

Fideicomiso 276
Fideicomiso financiero 279
Transporte 280
Consorcio de cooperación 281
Sumarios de jurisprudencia 282
Síntesis gráfica 283/284

CAPÍTULO XXXI
DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS. LOS CONTRATOS DE CONSUMO. CONTRATOS DE ADHESIÓN. LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR. REFORMA LEY 26.361. FALLOS

Introducción 285
Características de la Ley 24.240 (con las modificaciones de la ley 26.361) 286
Objeto y beneficiarios de la ley 286
Relacion de consumo. Actos protegidos 287
La publicidad 287
Promoción mediante premios 288
Oferta al público 288
Posibilidad de revocar la aceptación 289
Venta domiciliaria 289
Venta por correspondencia y otros similares 290
[illegible] 291
Cosas muebles y servicios 291
Prestación de servicios. Reparaciones 291
Usuarios de servicios públicos domiciliarios 292
Interrupción de la Prestación del Servicio 293
Operaciones de venta a crédito 293
Contratos de adhesión 294
Garantías 295
Vicios redhibitorios 296
Daño directo 297
Autoridad de aplicación 297
Sanciones 297
Prescripción 298
Acciones Judiciales 298
Daño punitivo 298
Justicia gratuita 298
Acciones de incidencia colectiva 298
Asociaciones de consumidores 298
Tribunales Arbitrales 299
Diversas vías para los reclamos 299
-Reclamo ante el organismo de Defensa del Consumidor 299
-Reclamo ante alguna Asociación de Consumidores 299
-Reclamo ante el Sistema Nacional de Arbitraje de Consumo 299
-Reclamo ante el Poder Judicial 299
Sumarios de jurisprudencia 300
Síntesis gráfica 303/306

PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Lineamientos -parte pertinente- 307
Texto -parte pertinente-. 321

SÍNTESIS GRÁFICAS:

sobre Teoría general del contrato. Metodología. Contratos 10/11
sobre Clasificación de los Contratos 18/19
sobre Elementos de los Contratos. Consentimiento 29/30
sobre Capacidad en los Contratos 37/38
sobre Objeto de los Contratos 44
sobre Causa en los Contratos 48
sobre Forma de los Contratos 55/56
sobre Prueba de los Contratos 62/63
sobre Efectos de los Contratos 72/73
sobre Efectos de los contratos Bilaterales 81/82
sobre Efectos de los contratos Onerosos 89/90
sobre Interpretación de los contratos 95
sobre Extinción de los contratos 100
sobre Compraventa 130/131
[illegible]ta 136
sobre Cesión de derechos ..... [illegible]
sobre Locación de cosas 158/159
sobre Locación de obra 165
sobre Locación de servicios 170
sobre Donación 176
sobre Mandato 185/186
sobre Fianza 198
sobre Contratos aleatorios. Juego. Apuesta. Renta vitalicia. Seguro 205/206
sobre Depósito 212
sobre Mutuo 216
sobre Comodato 221
sobre Sociedad 228
sobre Formas modernas de contratación 283/284
sobre Sistema Nacional de Arbitraje de Consumo 303/306

TEST DE AUTOEVALUACIÓN 375

Impresora