

COMPRAVENTA CIVIL Y COMPRAVENTA COMERCIAL

CONCEPTO

El art. 1323 dice que 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. Este contrato genera 2 obligaciones recíprocas: el vendedor se obliga a transferir a otra persona la propiedad de la cosa y el adquirente la obligación de recibir la cosa y de pagar el precio cierto en dinero.

CARACTERES

1. Consensual: porque una de las partes no transfiere sino que “se obliga” a transferir la propiedad de una cosa. Y la otra parte se obliga a recibirla y a pagar un precio cierto en \$.
2. Oneroso: Las ventajas que procura a una u otra de las partes le es concedida por una prestación que ella le ha hecho o se obligue a hacerle.
3. Conmutativo: porque desde la celebración del contrato ambas partes conocen el alcance de sus respectivas obligaciones.
4. Bilateral: porque se generan obligaciones recíprocas para ambas partes.
5. Nominado o típico: tiene nombre y regulación legal.
6. Respecto de las formas hay que diferenciar la compraventa de inmuebles o de bienes registrables de y la de bienes muebles: La de bienes inmuebles esta enunciado dentro de los contratos formales del art. 1184. También respecto de los contratos de bienes registrables se deberán cumplimentar determinadas formalidades (por escrito, inscripción en el registro respectivo).
Por el contrario, la compraventa de bienes muebles o requiere formalidad alguna, y la transferencia de dominio se opera por la simple tradición.

DISTINCION ENTRE LA COMPRAVENTA CIVIL Y LA COMERCIAL

1. La compraventa civil puede ser de cosas muebles o inmuebles, mientras que la mercantil solo puede recaer sobre cosas muebles (art.452 inc. 1 CdC.).
2. Prescripción: Civil → 1 año (art. 4035 inc. 4 CC)
Comercial → 2 o 4 años (art. 849 y 847 inc.1 CdC)
3. Cosas ajenas: El CC dispone “las cosas ajenas no pueden venderse...” (art.1329) mientras que el art. 453 CdC establece: “la compraventa de cosa ajena es valida...”.

a) COMPRAVENTAS MIXTAS CIVILES Y COMERCIALES

Hay compraventa mixta de carácter civil y comercial cuando una de las partes contratantes reviste el carácter de comerciante y la operación se refiere a la compraventa de una cosa mueble. Solución: art. 7CdC: Si un acto es comercial para una sola de las partes, todos los contratantes quedan, por razón de él, sujetos a la ley mercantil.

COMPARACION CON OTRAS FIGURAS

- a) Cesión de créditos: En la cesión de créditos se trasmite un derecho, una cosa inmaterial, en cambio en la compraventa se trata de la obligación de transferir la propiedad de una cosa (material).

LA COMPRAVENTA Y LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO:

¿Cuándo se produce la transferencia de la propiedad?

1. Sistema del CC: En nuestro derecho la compraventa no es traslativa de dominio. La transmisión de la propiedad de la cosa al comprador se producirá por la efectiva entrega de la misma por la tradición, y aun para los inmuebles, por su posterior inscripción en el registro de la Propiedad. Es decir, hasta que el vendedor no haga efectiva entrega de la cosa continuará siendo su propietario, adquiriendo el comprador solo un derecho a la cosa, pero no un derecho sobre la cosa.

PROMESA DE COMPRA Y VENTA

Dentro de la expresión quedan comprendidas 2 situaciones jurídicas diferentes:

- 1) Referida a quien ofrece la venta de la cosa de su propiedad y
 - 2) Relacionada con quien quiere adquirir una cosa de otra persona.
- a) Promesa de venta: dentro de este supuesto debemos tener presente La simple promesa y oferta, que se realiza a

persona determinada o indeterminada. Es simplemente una oferta dirigida a otra persona para celebrar un contrato, que hasta que no es aceptada no tiene fuerza obligatoria; y la simple promesa de venta, que no se trata de la oferta del contrato sino de la oferta que debe ser considerada como tal.

Para Borda, los casos mas comunes de este tipo de promesa de venta son: 1- vendedor que vende un bien y se reserva el llamado pacto de preferencia, 2-el arrendatario de un inmueble que se reserva el derecho a adquirirlo por un precio cierto al concluir la locación, etc.

Efectos anteriores a la aceptación: Mientras no aceptase la promesa de venta, el promitente esta obligado a mantener su oferta hasta el plazo acordado o fijado por el juez. Si la cosa se pierde sin culpa del promitente, la promesa queda sin efecto.

Posteriores a la aceptación: si la oferta es aceptada, queda celebrado el contrato de compraventa.

- b) Promesa de venta: Se da en supuestos en que la venta fue hecha en nombre del dueño pero dejando supeditado el resultado a su posible ratificación, sea porque quien obra invocando la autorización no tenia mandato suficiente, o porque se prefirió dejar supedita la concreción de la operación a la conformidad del dueño.
- c) Promesa bilateral; los boletos de compra y venta: Es frecuente que las operaciones de bienes inmuebles se concreten mediante la suscripción de los “boletos de compra y venta” que resultan ser una “promesa bilateral”. La redacción de tales boletos hablan de que las partes están celebrando un contrato de compraventa, pero nuestro según el CC establece que deben ser hechos en escritura pública los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles. Algunos afirman que el boleto de compra venta es solo un antecontrato, una promesa bilateral, un contrato preliminar, etc.

VENTAS FORZOSAS

Son situaciones en que una persona se encuentra en la obligación de vender, de desprenderse contra su voluntad de la propiedad de una cosa que le pertenece.

El art. 1324 CC enumera 5 supuestos: “Nadie puede ser obligado a vender, sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes:

- 1º) Cuando hay derecho en el comprador de comprar la cosa por expropiación, por causa de utilidad pública;
- 2º) Cuando por una convención, o por un testamento se imponga al propietario la obligación de vender una cosa a persona determinada;
- 3º) Cuando la cosa fuese indivisible y perteneciese a varios individuos, y alguno de ellos exigiese el remate;
- 4º) Cuando los bienes del propietario de la cosa hubieren de ser rematados en virtud de ejecución judicial;
- 5º) Cuando la ley impone al administrador de bienes ajenos, la obligación de realizar todo o parte de las cosas que estén bajo su administración”.

NATURALEZA JURIDICA

- Para parte de la doctrina no existe contrato de compraventa, ya que no hay acuerdo de voluntades, porque no existe consentimiento del vendedor.
- No falta el consentimiento del vendedor. De alguna manera, el consentimiento ya ha sido prestado, por ej. Por el deudor cuando la cosa es vendida conforme al inc. 4 por ejecución judicial.

CAPACIDAD PARA COMPRAR Y VENDER

Principios generales: El art. 1357 establece: “toda persona capaz de disponer de sus bienes puede vender cada una de las cosas de que es propietario; y toda persona capaz de obligarse puede comprar toda clase de cosas de cualquier persona capaz de vender, con las excepciones de los arts. siguientes”.

Incapacidades especiales contenidas en el CC:

- Art. 1358: El contrato de compraventa no puede tener lugar entre marido y mujer, aunque hubiese separación judicial de los bienes de ellos.
- Art. 1359: Los tutores y curadores y los padres no pueden vender bienes suyos a los que están bajo su guarda o patria potestad.
- Art. 1161: Prohíbe la CV a los padres de los bienes de los hijos que están bajo su patria potestad, a los tutores y curadores de los bienes de las persona que están a su cargo y de comprar bienes para éstos, a los albaceas, de los bienes de las testamentarias que estuviesen a su cargo, a los mandatarios, de los bienes que están encargados de vender por cuenta de sus comitentes, a los empleados públicos, de los bienes del estado o de las municipalidades, de cuya administración o venta estuviesen encargados, 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, a los ministros de gobierno, de los bienes nacionales o de cualquier establecimiento publico, o de corporación civil o religiosa, a los ministros secretarios de los gobiernos de la provincia , de los bienes provinciales o municipales, o de las corporaciones civiles o religiosas de la provincia.

COSAS QUE PUEDEN SER VENDIDAS

Dispone el 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 EN EL CC

En la respectiva nota, Vélez S. analiza el alcance de "cosa": "Se toma en el sentido más extenso, todo lo que puede ser parte de un patrimonio, cosas corporales o derechos, con tal de que sean susceptibles de enajenación y de ser cedidos".

REQUISITOS

- Debe ser cosa corporal susceptible de valor económico
- Que sea material y jurídicamente posible
- Que exista al celebrarse el contrato, o que sea susceptible de existir (existencia actual o eventual)
- Que esté determinada al contratar o sea susceptible de ser determinada posteriormente
- Que pertenezca al vendedor.

COMPRAVENTA DE COSA AJENA

Art. 1177: "... si el que promete entregar cosas ajenas no hubiese garantizado el éxito de la promesa, solo estará obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice. Si él tuviere culpa de que la cosa ajena no se entregue debe satisfacer pérdidas e intereses. Debe también satisfacerlas cuando hubiese garantizado la promesa, y esta no tuviere efecto".

El art. 1329 dice que las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador de las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si este hubiese ignorado que la cosa era ajena. El vendedor, después de que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio → este art. Se refiere a las cosas ajenas que se pretenden vender como propias, no cuando se promete la adquisición de una cosa para transmitirla después al adquirente.

EL PRECIO

PRECIO CIERTO O DETERMINADO

El art. 1349 dispone que el precio será cierto cuando las partes lo determinen en una suma que el comprador debe pagar, cuando se deje a su designación al arbitrio de una persona determinada o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta.

El art. 1355 señala que si el precio fuera indeterminado o si la cosa se vendiera por lo que fuese su justo precio, o por lo que otro ofreciera por ella, o si el precio se dejara al arbitrio de uno de los contratantes, el contrato será nulo.

SUPUESTOS DE FIJACION DEL PRECIO

1. Determinación por un tercero
2. Fijación del precio en base al costo de otra cosa cierta
3. Determinación en base al valor corriente en plaza de la cosa mueble

SUPUESTO DE PRECIO MIXTO

El art. 1356 indica que si el precio consistiera parte en dinero y parte en la entrega de una cosa, el contrato será de permuta si la cosa tuviera mayor valor. Será de venta, en caso contrario.

LA FIJACION POR UN TERCERO

Dispone el art. 1350: "cuando la persona o personas determinadas para señalar el precio no quisieren o no llegaren a determinarlo, la venta quedará sin efecto". Dice el art. 1351: "la estimación que hicieren la persona o personas designadas para señalar el precio es irrevocable, y no hay recurso alguno para variarlo". La jurisprudencia ha atemperado el alcance de la norma para los supuestos en que pueda presumirse connivencia o acuerdo entre el tercero/s y una de las partes, cabiendo la revisión judicial del precio fijado.

PRECIO SERIO

El precio debe ser serio, es necesario que guarde una cierta relación cuantitativa con el valor de la cosa vendida. No resulta precio serio el ficticio o simulado (encubre otro negocio jurídico).

El precio resulta irrisorio si no guarda ninguna relación con la cosa vendida (\$1 x un inmueble).

Diferente es el supuesto del precio vil → es aquel que permite un aprovechamiento desmedido de alguna de las partes y

que permite cuestionar el contrato por la existencia del vicio de la lesión.

EFFECTOS DEL CONTRATO

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

1. Entregar la cosa vendida
 - a. Conservar la cosa hasta el momento de la entrega
 - b. Correr con los gastos que la misma demande
 - c. Tratándose de inmuebles existe la obligación de otorgar la escritura traslativa del dominio.
2. Recibir el precio.
3. Garantizarla para el caso de evicción y vicios ocultos.

CONSERVACION DE LA COSA

El art. 1409, "el vendedor debe entregar la cosa vendida libre de toda otra posesión y con todos sus accesorios en el día convenido, y si no hubiese día convenido, el día que el comprador lo exija".

El art. 1410, "la entrega debe hacerse en el lugar convenido y, si no hubiese lugar designado, en el lugar en que se encontraba la cosa vendida en la época del contrato".

RIESGOS: En cuanto a lo que puede pasar con la cosa mientras el vendedor no haga la efectiva entrega el art. 1416 dice: "mientras el vendedor no hiciese tradición de la cosa vendida, los peligros de la cosa, como sus frutos o acciones serán juzgados por el título de las obligaciones de dar". Si la cosa se pierde o deteriora por culpa del vendedor, el comprador tendrá derecho de exigir que el vendedor le haga entrega de una cosa similar con mas los daños y perjuicios. En el supuesto de que la cosa se haya deteriorado, podrá a su arbitrio exigir otra cosa equivalente o admitir la que se le entrega deteriorada con menos una disminución del precio.

FRUTOS: El art. 583 dispone: "todos los frutos percibidos naturales o civiles, antes de la tradición de la cosa, pertenecen al deudor, mas los frutos pendientes el día de la tradición pertenecen al acreedor".

ENTREGA DE LA COSA

TRADICION: en inmuebles, la posesión al comprador debe realizarse por actos materiales del vendedor que tienen asentamiento por parte del comprador o viceversa (art.2379). Puede también producirse la tradición desistiendo el poseedor (vendedor) de la posesión que tenía y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia de él y sin oposición alguna (2380).

Con respecto a los muebles, la posesión de las cosas se toma por la tradición entre personas capaces.

Supuestos especiales: A) si la cosa mueble estuviese en caja, almacén o edificio cerrado, es suficiente con la entrega de la llave del lugar donde la cosa esté guardada o reservada. B) si las cosas no están presentes, la tradición se entenderá hecha por la entrega de los conocimientos, facturas, etc.

CONDICIONES DE LA ENTREGA

- Lugar de la entrega: La cosa debe ser entregada en el lugar convenido o si no hubiese lugar establecido por las partes, en el lugar en que se encontraba la cosa vendida en la época del contrato.
- Tiempo de la entrega: la cosa debe ser entregada con todos sus accesorios el día en que las partes lo han convenido y cuando no se haya convenido tiempo, cuando el comprador lo exija. El comprador está obligado a recibir la cosa en el tiempo convenido, o a falta de éste, cuando así lo determine el uso en cosas semejantes o inmediatamente después de la compra.
- Gastos de entrega: Están a cargo del vendedor → art.1415 "el vendedor debe satisfacer los gastos de la entrega de la cosa vendida, si no hubiese pacto en contrario".

EXCEPCIONES A LA OBLIGACION DE ENTREGAR

1. Art. 1418: "el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no le hubiese pagado el precio".
2. Cuando hubiese concedido un término para el pago, si después de la venta el comprador se halla en estado de insolvencia, salvo si afianzase de pagar en el plazo convenido (1419).

GARANTIAS

El vendedor debe responder por la evicción y por los vicios redhibitorios, ya que debe garantizar al comprador sobre el derecho y sobre la calidad que tenía la cosa que vendió.

1. **EVICCIÓN:** Se trata de la privación, de la pérdida, del despojo de una cosa que alguien se encuentra obligado a sufrir como consecuencia de una sentencia que lo condena, por reconocer en otro un mejor derecho a entregar la cosa. La evicción comprende tanto la “obligación negativa de no turbar al comprador” como a la “obligación positiva de defender al comprador y sustituirlo procesalmente”.
 - **EVICCIÓN TOTAL Y PARCIAL:** Cuando se trate de evicción total el comprador resultará desposeído por sentencia judicial y deberá entregar la cosa, o cuando exista evicción parcial en que sólo se lo prive de parte de la cosa, el vendedor deberá indemnizar al adquirente.
 - **REQUISITOS**
 - Que se trate de una turbación de derecho
 - Que el derecho que provoca la turbación tenga una causa anterior o contemporánea a la fecha de venta
 - Que la turbación del derecho sea actual.
 - **EFFECTOS DE LA GARANTIA DE EVICCIÓN:** El Art. 2118 establece: “Verificada la evicción, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido por él sin intereses, aunque la cosa haya disminuido de valor, sufrido deterioros o pérdidas en parte, por caso fortuito o por culpa del comprador”. Asimismo el 2119 establece que el vendedor también está obligado a restituir las costas del contrato, el valor de los frutos en el supuesto de que el comprador tenga que restituirlos al verdadero dueño y también a los daños y perjuicios que la evicción le pudiera causar al adquirente. Y según el art. 2120 debe también al comprador los gastos hechos en reparaciones o mejoras que no sean necesarias, cuando él no las recibiese, del que lo ha vencido, ninguna indemnización o sólo tuviese una indemnización incompleta.
En el supuesto de evicción parcial el comprador tiene a su elección demandar una indemnización proporcional a la pérdida sufrida o exigir la rescisión del contrato, cuando la parte que se le ha quitado, o la carga, o la servidumbre que resultase, fuera de tal importancia respecto del todo que sin ella no habría comprado la cosa.
2. **VICIOS REDHIBITORIOS:** según el art. 2164 son defectos ocultos de la cosa, cuyo dominio uso o goce se transmitió por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino si de tal modo disminuyen el uso de ella, que al haberlos conocido el adquirente no la habría adquirido o habría dado menos por ella.
 - **REQUISITOS:**
 - Que se trate de un vicio de hecho y no de derecho
 - Que el vicio esté oculto
 - Debe ser ignorado por el adquirente
 - Debe tener entidad, ser grave, haciendo la cosa impropia para su destino o uso habitual
 - Debe existir a la fecha en que se produce la adquisición
 - No debe existir convención de las partes en el sentido de eximir de responsabilidad al enajenante

Dos son las acciones que se derivan de la existencia del vicio: 1) puede demandar la resolución del contrato, mediante la acción redhibitoria, o 2) solicitar una disminución del precio pagado o convenido en el momento de la celebración del contrato (acción *cuanti minoris*).

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

PAGO DEL PRECIO

Art. 1424: “El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinada en el contrato. Si no hubiese convenio sobre la materia, debe hacer el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa. Si la venta ha sido a crédito, o si el uso del país concede algún término para el pago, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador. Este debe pagar también el instrumento de la venta, y los costos del recibo de la cosa comprada”.

Art. 1425: “Si el comprador tuviese motivos fundados de ser molestado por reivindicación de la cosa, o por cualquier acción real, puede suspender el pago del precio, a menos que el vendedor le afiance su restitución”.

DERECHO DE RETENCIÓN

El art. 1428 consagra el derecho de retención para el vendedor al disponer que si el comprador a dinero de contado no paga el precio de la venta, el vendedor puede negar la entrega de la cosa mueble vendida.

RECEPCIÓN DE LA COSA

El art. 1427 indica que el comprador está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato, o en el que fuese de uso local. A falta de un término convenido o de uso, inmediatamente después de la compra.

El art. 1431 indica que si la venta hubiese sido de cosa inmueble, y el vendedor hubiese recibido el todo o parte del precio, o si la venta se hubiese hecho a crédito y no estuviera vencido el plazo para el pago y el comprador se negase a recibir el inmueble, el vendedor tiene derecho a pedirle los costos de la conservación e indemnización de perjuicio y a poner la cosa en depósito judicial por cuenta y riesgo del comprador.

CLAUSULAS ESPECIALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRINCIPIO GENERAL

El art. 1363 establece el principio general de que las partes que contraten la compraventa de alguna cosa pueden, por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones o modificar las obligaciones que nacen del contrato.

CLAUSULAS LEGISLADAS

1. **PACTO DE NO ENAJENAR:** Según el art. 1364 “es prohibida la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona alguna, mas no a una persona determinada”. Esa prohibición de enajenar a una persona determinada puede presentarse bajo tres formas distintas: a) como condición resolutoria, b) como cláusula penal, c) como simple prohibición de enajenar.
2. **VENTA CONDICIONALES:** Para que exista compraventa condicional es necesario que el acontecimiento incierto domine por igual ambos lados del contrato, de modo tal que su producción o no producción no altere el equilibrio contractual.
 - a) **Condición suspensiva:** El art. 1370 dice: “la compraventa condicional tendrá los siguientes efectos cuando la condición fuere suspensiva: 1º) Mientras pendiese la condición, ni el vendedor tiene obligación de entregar la cosa vendida, ni el comprador obligación de pagar el precio y sólo tendrá derecho para exigir las medidas conservatorias. 2º) Si antes de cumplida la condición el vendedor hubiere entregado la cosa vendida al comprador, éste no adquiere el dominio de ella y será considerado como administrador de cosa ajena. 3º) Si el comprador, sin embargo hubiese pagado el precio, y la condición no se cumpliera, se hará restitución recíproca de la cosa y del precio, compensándose los intereses de éste con los frutos de aquélla”.
 - b) **Condición resolutoria:** El art. 1371 inc. 1 indica que cuando la condición fuese resolutoria la compraventa tendrá los siguientes efectos: el vendedor y comprador quedarán obligados como si la venta no fuese condicional, y si se hubiera entregado la cosa vendida, el vendedor, pendiente la condición, sólo tendrá derecho a pedir las medidas conservatorias de la cosa.
El inc. 2 señala que “si la condición se cumple, se observará lo dispuesto sobre las obligaciones de restituir las cosas a su dueño, mas el vendedor no volverá a adquirir el dominio de la cosa sino cuando el comprador le haga tradición de ella”.
3. **VENTA A SATISFACCION DEL COMPRADOR:** Art. 1377: “La venta a satisfacción del comprador, se reputa hecha bajo una condición suspensiva, y el comprador será considerado como un comodatario, mientras no declare expresa o tácitamente que la cosa le agrada”. Esta venta debe relacionarse con el art. 1336 donde se establece que la venta hecha con sujeción a ensayo o prueba de la cosa vendida y la venta de cosas que es costumbre usar o probar antes de recibirlas, se presume hecha bajo la condición suspensiva de si son del agrado personal del comprador. Este art. no es más que especies del género indicado en el art. que examinamos.
4. **PACTO DE RETROVENTA:** Art. 1366 es la que se hace con la cláusula de que el vendedor puede recuperar la cosa vendida entregada al comprador restituyéndole a éste el precio recibido con exceso o disminución. Es aplicable solo a la venta de inmuebles, la ley lo prohíbe para la venta de muebles. El art. 1382 indica que el plazo de 3 años fijados desde el día del contrato corre contra toda clase de personas y pasado ese término se extingue el derecho del vendedor para rescindir la venta, y el comprador queda como propietario irrevocable.
5. **PACTO DE REVENTA:** (Ossorio) Estipulación por la cual el comprador se reserva el derecho de poder restituir al vendedor la cosa comprada, recibiendo de él el precio que haya pagado, con exceso o disminución. Esta venta se reputa hecha bajo condición resolutoria.
6. **PACTO DE PREFERENCIA:** Art. 1368 “es la estipulación de poder el vendedor recuperar la cosa vendida entregada al comprador, prefiriéndolo a cualquier otro por el tanto, en caso de querer el comprador venderla”. El vendedor esta obligado a ejercer su derecho de preferencia dentro de 3 días (mueble), después de que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella. Si la cosa fuera inmueble, después de 10 días. El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse. Es un derecho personalísimo.
7. **PACTO DE MEJOR COMPRADOR:** Art. 1369: es la estipulación de quedar deshecha la venta, si se presentase otro comprador que ofreciese un precio más ventajoso. El pacto de mejor comprador se reputa hecho bajo una condición resolutoria, si no se hubiere pactado que tuviere el carácter de condición suspensiva. Art. 1400: “Si la cosa vendida fuere mueble, el pacto de mejor comprador no puede tener lugar. Si fuere cosa inmueble, no podrá exceder del término de tres meses”. El vendedor debe hacer saber al comprador, quién es el mejor comprador y qué mayores ventajas le ofrece. Si el comprador propusiese iguales ventajas, tendrá derecho de preferencia, si no, el vendedor podrá disponer de la cosa a favor del nuevo comprador.

8. PACTO COMISORIO: El art. 1374 luego de establecer que la venta con pacto comisorio se reputará hecha bajo una condición resolutoria, agrega que dicho pacto está prohibido en la venta de cosas muebles. Los efectos de la venta hecha con pacto comisorio son los siguientes: (art. 1375)
 - 1º) si hubo plazo determinado para el pago del precio, el vendedor podrá demandar la resolución del contrato desde el día del vencimiento del plazo, si en ese día no fuese pagado el precio.
 - 2º) si no hubiere plazo, el comprador no quedará constituido en mora de pago del precio sino después de la interpelación judicial.
 - 3º) Puede el vendedor a su arbitrio demandar la resolución de la venta o exigir el pago del precio. Si prefiriese ese último, no podrá en adelante demandar la resolución del contrato.
 - 4º) Si vencido el plazo de pago el vendedor recibiese solamente una parte del precio, sin reserva del derecho a resolver la venta, se juzgará que ha renunciado a este derecho. Agrega el art. 1376: la venta con pacto comisorio equivale a la que se hiciera con la cláusula de reservar el dominio de la cosa hasta el pago del precio.

9. CLAUSULA DE ARREPENTIMIENTO: Art. 1373: “La venta con cláusula de poderse arrepentir el comprador y vendedor, se reputa hecha bajo una condición resolutoria, aunque el vendedor no hubiese hecho tradición de la cosa al comprador. Habiendo habido tradición o habiéndose pagado el precio de la cosa vendida, la cláusula de arrepentimiento tendrá los efectos de la venta bajo pacto de retroventa, si fuese estipulada a favor del vendedor; o tendrá los efectos del pacto de reventa si fuese estipulada a favor del comprador”.

10. PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: Con el objeto de asegurarse el cobro total del precio, el vendedor puede reservarse el dominio de lo vendido hasta que el precio haya sido pagado íntegramente. Se considera la venta hecha con reserva de dominio como una venta realizada con una condición resolutoria, pues se asimila al pacto comisorio. Teniendo en cuenta que el pacto comisorio está prohibido para las ventas de cosas muebles, se considera que no pueden venderse las cosas muebles con pacto de reserva. Una vez producida la resolución se producen idénticos efectos a los del pacto comisorio: 1º) la restitución de la cosa y del precio 2º) si la cosa se hubiese deteriorado o perdido, o si el comprador hubiese hecho mejoras, se reglará la restitución de por las obligaciones de restituir cosas a sus dueños, 3º) la parte culpable deberá pagar los daños y perjuicios.

PACTOS NO LEGISLADOS

1. VENTA EN COMISION: En los contratos de compraventa de inmuebles se coloca a menudo la manifestación del comprador en el sentido de que la compra la efectúa “en comisión” o lo que es lo mismo, que se reserva el derecho hasta el momento de la escrituración de designar el nombre y apellido y demás datos de quien en definitiva resulta comprador (adquiriente). Para que la cláusula “en comisión” sea válida es necesario: a) que la misma sea puesta en el momento de firmar el boleto y no después, b) que la nueva transferencia o la cesión del boleto se haga antes de la correspondiente escrituración, c) que la transferencia a favor del tercero se haga por el mismo precio que el estipulado en el contrato originario (de lo contrario reventa).
2. CLAUSULA DE NO ESTABLECERSE EL VENDEDOR: Consiste en la obligación que contrae el vendedor de no establecerse en un determinado radio próximo al negocio vendido. Es una cláusula utilizada en la venta de fondos de comercio (para no tener como principal competidor a quien le ha transferido a él el fondo de comercio).
3. CLAUSULA DE CONSTRUIR DE MANERA DETERMINADA: Suele figurar en las ventas de propiedades y terrenos de zonas residenciales. Está destinada a evitar el perjuicio que significaría, en una zona de chalets que se construyan casas precarias.

LA PERMUTA

CONCEPTO

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 dé la propiedad de otra cosa".

La permuta requiere 2 elementos:

- 1) el cambio de una cosa por otra.
- 2) la obligación efectiva de transferirse entre los permutantes las respectivas propiedades de las cosas objeto del contrato (la permuta como la compraventa no tiene carácter traslativo de la propiedad, para que se produzca es necesario la tradición).

CARACTERES

1. Bilateral, que hace nacer obligaciones recíprocas a cargo de cada una de las partes
2. Oneroso, ya que las ventajas de cada parte tienen su correspondiente contraprestación en la cosa que a su vez deben entregar.
3. Conmutativo, desde el instante en que el mismo es celebrado cada parte puede apreciar las ventajas que el contrato le produce.
4. Consensual, produce efectos desde su celebración entre las partes. En caso de inmuebles será necesario escritura pública.

COMPARACION CON LA COMPRAVENTA

En la compraventa hay plena distinción entre la cosa y el precio, mientras que en la permuta hay 2 cosas que se sirven recíprocamente de precio, cada una de las cosas permutadas es a la vez cosa y precio.

CAPACIDAD

El art. 1490 dice: "No pueden permutar los que no pueden comprar y vender", en consecuencia pueden permutar todos aquellos capaces de disponer de sus bienes. No podrá haber permuta entre marido y mujer, aunque exista separación judicial de sus bienes. Los padres, tutores o curadores, no podrán permutar con sus pupilos o hijos, bienes que sean de su propiedad, etc.

OBJETO

Art. 1491: "No pueden permutarse las cosas que no pueden venderse". En materia de compraventa la palabra cosa se toma en el concepto de objeto corporal susceptible de valor económico, mientras que en materia de permuta la palabra cosa está empleada en un significado amplio, comprendiendo los derechos y las cosas.

GARANTIA DE EVICCIÓN

(Las 3 acciones)

Cada permutante tiene la obligación de garantía de por evicción y por vicios redhibitorios de la cosa dada en trueque o cambio al cocontratante. El art. 1489 dice: "el copermutante vencido en la propiedad de la cosa que ha recibido en cambio, puede reclamar a su elección la restitución de su propia cosa, o el valor de la que se le hubiese dado en cambio, con pago de los daños e intereses".

Dice el art. 2128: "En caso de evicción total, el permutante vencido tendrá derecho para anular el contrato, y repetir la cosa que dio en cambio, con las indemnizaciones establecidas respecto al adquirente vencido sobre la cosa o derecho adquirido, o para que se le pague el valor de ella con los daños y perjuicios que la evicción le causare. El valor en tal caso será determinado por el que tenía la cosa la tiempo de la evicción".

Cuando se trata de una evicción parcial se permite el reclamo de una indemnización proporcionada a la pérdida sufrida o exigir la rescisión del contrato cuando la importancia del perjuicio lo haga procedente.

En resumen puede reclamar la cosa que dio, el valor de la cosa que dio o el valor que perdió, siempre mas daños y perjuicios

APLICACIÓN EXTENSIVA DE LAS REGLAS DE VENTA

Todo aquello que no se haya determinado especialmente por el capítulo de la permuta se regirá por las disposiciones concernientes a la venta.

CESION DE DERECHOS

- Si bien el CC habla de cesión de créditos, el contrato en análisis no solo se refiere a la cesión específica de créditos, sino que admite que se puedan ceder derechos.
- El que enajena, permuta o dona el crédito se llama “cedente”, el que lo adquiere, lo permuta o es donatario del mismo se llama “cesionario”, y que el deudor del crédito que se cede se llama “deudor cedido”. El contrato se celebra entre el cedente y cesionario, por lo que el deudor cedido no puede oponerse a la celebración del mismo.

CONCEPTO

Es un contrato por el cual un acreedor enajena su crédito u otro derecho legalmente cesible, a favor de una persona que lo adquiere para ejercerlo en su propio nombre”. Es decir, el cesionario pasa a ocupar el lugar del cedente y puede pretender el cumplimiento en su favor de la prestación pactada, debiendo resaltarse que no siendo el deudor parte en el contrato, no podrá oponerse a la celebración del mismo, aunque sí pueda hacer valer las legítimas defensas que tenía contra el cedente.

Dice el art. 1434: “Habrà cesión de crédito cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra, el derecho que le compete contra su deudor, entregándole el título cuando existiera”.

CARACTERES

1. Bilateral, porque impone obligaciones a cargo de ambas partes
2. Conmutativo para el cedente quien desde el mismo instante de su celebración puede apreciar las ventajas que el acto le reporta, y aleatorio para el cesionario, cuyas ganancias o pérdidas dependerán de la medida en que se logre percibir el crédito.
3. Puede ser oneroso o gratuito, según sea por venta o permuta o donación.
4. Consensual, a pesar de la mención e la entrega del título cuando existiera.

CAPACIDAD DE DERECHO EN EL CEDENTE Y CESIONARIO

El art. 1441 establece que no puede haber cesión de derechos entre aquellas personas que no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa → Arts. 1358 y 1359 + 1361. Estas incapacidades de derecho para ser cedentes o cesionarios no excluyen las limitaciones en materia de donaciones, por ej., que afecten la legítima.

CAPACIDAD NEGOCIAL EN LA CESIÓN

El art. 1357, referido a la compraventa dice que 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 cualquiera persona capaz de vender, salvo las excepciones de los artículos siguientes. Esta regla rige en el caso de la cesión-venta. Respecto de los casos de cesión-permuta y de cesión-donación hay que remitirse a tales contratos.

OBJETO

El art. 1444 dispone: “todo objeto incorporal, todo derecho y toda acción sobre una cosa que se encuentre en el comercio pueden ser cedidos, a menos que la causa no sea contraria a alguna prohibición expresa o implícita de ley de la ley, o al título mismo del crédito”. → Todo derecho, excluidos los inherentes a la persona o cuando la ley lo prohíbe, puede ser cedido.

CREDITOS CESIBLES

El art. 1446 dice que los créditos condicionales, o eventuales, como los créditos exigibles, los aleatorios, a plazo o litigiosos pueden ser el objeto de una cesión.

FORMA

El art. 1454 establece que toda cesión debe ser hecha por escrito, bajo pena de nulidad, cualquiera sea el valor del crédito cedido y aunque el mismo no conste, por instrumento público o privado → *ad probationem*.

El art. 1455 dice: exceptúanse las cesiones de acciones litigiosas que no pueden hacerse bajo pena de nulidad, sino por escritura pública o por acta judicial, hecha en el respectivo expediente.

EFECTOS DE LA CESIÓN

EFECTOS PROPIOS

El art. 1484 indica que si la cesión fuese gratuita el cedente no será responsable para con el cesionario, por la no existencia del crédito ni por la solvencia del deudor.

En el caso de título oneroso, según el art. 1476 el cedente de buena fe 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.

TRANSMISION DEL CREDITO

Podemos decir:

- 1) entre las partes los efectos de la cesión se producen instantáneamente desde que se forma el acuerdo de voluntades, se trata de un contrato consensual, no siendo importante la entrega del título de crédito.
- 2) respecto del deudor cedido es necesaria la notificación de traspaso al deudor cedido o la aceptación de la transferencia por parte de éste. La notificación puede practicarse por: carta, telegrama, acta notarial o aun por teléfono.
- 3) notificado el deudor cedido, ya no puede pagar al acreedor primitivo, pues pagará mal.
- 4) respecto de otros terceros se requiere la notificación por acto público para evitar perjuicios a los terceros originados en actos de colusión.

RELACIONES ENTRE CESIONARIO Y DEUDOR CEDIDO

Según el art. 1474 el deudor puede oponer al cesionario todas las excepciones que podía hacer valer contra el cedente. Una vez notificada la cesión, causa el embargo del crédito a favor del cesionario. En adelante, el deudor cedido no podrá pagarle sino al cesionario, para liberarse de su obligación pendiente de pago.

RELACIONES ENTRE EL CEDENTE Y EL DEUDOR CEDIDO

Las relaciones directas entre ambos se extinguen.

EL CASO DE CESIÓN DEL CONTRATO

Existiendo conformidad de partes celebrantes del contrato originario, nada impediría que se pudiesen sustituir las partes, quedando las prestaciones aun incumplidas a cargo de quienes en carácter de cesionarios reemplacen a alguna de las que hubiesen celebrado el acuerdo dando nacimiento al contrato. Presupone el reconocimiento de que el cesionario venga a ocupar en el contrato el lugar que originariamente ha sido ocupado por el cedente, subsistiendo incólume la interdependencia obligacional de las prestaciones.

Existe expresa disposición en el art. 1584 (cesión del contrato de locación) que dispone: "la cesión consistirá únicamente en la transmisión de los derechos y obligaciones del locatario, y a ella son aplicables las leyes sobre la cesión de derechos".

FORMA

Para que se desplace el derecho, cuando existen inmuebles en el sucesorio se requiere la escritura pública. Transmitir una *universitas facti* es una transmisión conjunta de cosas singulares → forma *ad probationem*.

PUBLICIDAD

Lo primordial es la inscripción, en caso de inmuebles, en el Reg. De la Prop., con anotación preventiva en el folio real. Se transformará en definitiva una vez efectuada la adjudicación en el juicio sucesorio.

LA LOCACION DE COSAS

CONCEPTO

La locación es un contrato de uso, sea de la cosa, de trabajo o del servicio.

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 o servicio un precio determinado en dinero". El que paga el precio se llama locatario, arrendatario o inquilino y el que lo recibe, locador o arrendador. El precio se llama también arrendamiento o alquiler.

La definición de nuestro CC es comprensiva de 3 locaciones diferentes: locación de cosas, de obra y de servicios, pero tiene objetos esencialmente distinto:

1. locación de cosas → acepción de los bienes corporales del art. 2311.
2. locación de servicios → prestación de un trabajo, sin aludir a una obra determinada.
3. locación de obra → actividad humana considerada en su resultado.

ELEMENTOS → El uso y goce de la cosa por un precio cierto en dinero.

CARACTERES

1. Bilateral, porque desde el momento de la celebración nacen obligaciones recíprocas para el locador y para el locatario.
2. Oneroso, porque las ventajas para ambos contratantes no les son dadas sino por la prestación que realizan o se obligan a realizar
3. Consensual, porque el art. 1494 dice: "el contrato de locación queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes...".
4. Nominado o típico, porque no solo tiene nombre, sino también regulación legal específica.
5. Conmutativo, ya que en el momento de su celebración las partes acuerdan las prestaciones que deberán cumplir, las que no quedan supeditadas a ningún acontecimiento incierto.
6. No formal, porque, en principio, no requiere forma alguna para su celebración. Respecto del arrendamiento de fincas o locales la ley 23091 dispone "los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prorrogas, deberán formalizarse por escrito".
7. Temporario: el contrato de locación siempre tiene un tiempo de duración que lo limita y, según el art. 1505 no puede ser mayor a 10 años.
8. De tracto sucesivo, ya que la obligación del locador de mantener al locatario en el uso y goce pacífico de la cosa no se agota con la celebración del contrato sino que renace permanentemente y debe subsistir hasta el momento de la conclusión del contrato. Por otra parte, este uso y goce continuado, genera a su vez en el locatario la obligación de pagar el alquiler convenido por todo el tiempo en que use y goce de la cosa.
9. Transmisible a los herederos, por cuanto el art. 1496 dispone: "los derechos y obligaciones que nacen del contrato de locación pasan a los herederos del locador y del locatario".

COMPARACION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS

- Con el contrato de locación de servicios y de obra: En estas locaciones hay una inversión de la ubicación de los sujetos del contrato. En la locación de cosas, el locador es el dueño de la cosa que entrega para el uso y goce, y el locatario es el que paga el precio por el arrendamiento; en la locación de servicios o de obra, el locador es el que presta el servicio o ejecuta la obra y el locatario es el contratante que recibe la prestación del servicio personal o es dueño de la obra.

NATURALEZA JURIDICA

El derecho esencial del locatario es el de usar y gozar de la cosa, por el tiempo convenido y de conformidad con su destino, debiendo existir la garantía, por parte del locador, de asegurar frente a terceros ese uso y goce de la cosa locada.

El art. 1498 dispone que enajenada la finca arrendada por cualquier acto jurídico que sea, la locación subsiste durante el lapso convenido.

La nota del artículo 1498 del C.C. reproduce la cita de Troplong (francés) quien concluye que el derecho del locatario afecta la cosa, porque existe contra esa cosa y no contra la persona.

Resume que el adquirente de un inmueble está obligado a respetar la locación y no puede ser un derecho personal, porque nada ha contratado al respecto y nada ha prometido por lo que **es un derecho real** (para Messina) que afecta a la cosa que ha adquirido, es decir que existe sobre la cosa un derecho a favor del locatario

Veles contradijo esta postura, afirmando que el contrato comprende no solo lo explícito sino también lo implícito.

Cuando se adquiere un inmueble arrendado y se contrae la obligación de respetarlo hasta que exista una causa para desalojar al locatario hay un concierto implícito de mantenerlo en el uso y goce de la cosa.

A esa argumentación se agrega otro fundamento: nadie puede transmitir un derecho mejor o mas extenso del que gozaba y, recíprocamente, nadie puede adquirir un derecho mejor y mas extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere.

CAPACIDAD

Art. 1510: “Los que tengan la administración de sus bienes pueden arrendar sus cosas, y tomar las ajenas en arrendamiento, salvo las limitaciones que las leyes especiales hubiesen puesto a su derecho”.

Art. 1511: “pueden arrendar los administradores de bienes ajenos, salvo también las limitaciones puestas por la ley a su derecho”.

INCAPACIDADES

1. Administradores y mandatarios: El art. 1881 inc.10 establece que los administradores y mandatarios necesitan poderes especiales para dar en arrendamiento por mas de 6 años los inmuebles que estén a su cargo.
2. Condóminos: Art. 1512: “El copropietario de una cosa indivisa no puede arrendarla, ni aun en la parte que el pertenece, sin consentimiento de los demás partícipes”.
3. Etc...

OBJETO PRINCIPIO GENERAL

Art. 1499: las cosas muebles no fungibles y las raíces sin excepción pueden ser objeto de locación. La locación tiene un mayor ámbito que la compraventa porque el fin esencial de la compraventa es transferir al comprador la propiedad de la cosa que se vende, finalidad que no puede cumplirse si la cosa es ajena o está *extra commercium*.

COSAS INDETERMINADAS

El art. 1500 señala que pueden ser objeto del contrato de locación aun las cosas indeterminadas. Ej.: las personas que viajan al exterior contratan con la agencia de viaje la locación de un automotor en otro país, para su uso personal en el lugar de veraneo.

CONTRATO DE LOCACIONES DE COSAS INEXISTENTES Y DE COSAS FUTURAS

Las cosas inexistentes, ante la duda sobre su real existencia (art. 1172) no pueden constituir materia de contrato de locación. En cambio sí pueden serlo las cosas futuras, porque a la locación se aplican las reglas de la compraventa (art. 1494).

LAS COSAS FUERA DEL COMERCIO

Por el art. 1502 si hay arrendamiento de bienes nacionales, provinciales o municipales, o bienes de corporaciones o de establecimientos de utilidad publica, deben ser juzgados por las disposiciones del derecho administrativo o por los que sean peculiares; solo en subsidio se aplican las disposiciones de este Código.

Por otra parte, el art. 1501 indica que las cosas que están fuera del comercio y que no pueden ser enajenadas, o que no pueden enajenarse sin previa licencia o autorización, pueden ser dadas en arrendamiento, salvo que estuvieran fuera del comercio por nocivas al bien publico u ofensivas a la moral y buenas costumbres.

LOCACIONES DE COSAS TOTAL O PARCIALMENTE AJENAS

Respecto de la locación de cosas parcialmente ajenas se da en el condominio. El art.2682 dice que el condómino no puede enajenar, constituir, servidumbres ni hipotecas con perjuicio del derecho de los copropietarios y agrega que el arrendamiento o el alquiler hecho por alguno de ellos es de ningún valor. Por otra parte, el art. 2683 permite que el alquiler o el arrendamiento hecho por uno de los condóminos adquiera eficacia si en el resultado de la división de la cosa común, le tocara en su lote lo que hubiera sido el objeto del arrendamiento ← principio de convalidación.

CAUSA-FIN ESPECIFICA

Consiste en que una parte se compromete a entregar una cosa, para que la misma usa y goce, conforme a su naturaleza, y la otra parte se compromete a pagar por este uso y goce un precio cierto en dinero.

OBJETO ESPECÍFICO

Su configuración aparecerá por la determinación detallada de la cosa dada en locación; así como por la fijación expresa del precio pactado y la forma de efectuar el pago del mismo con las consecuencias correspondientes en caso de incumplimiento. Hay condiciones generales que resultan del art. 953 CC. Por el art. 1503 el uso para el cual la cosa se alquila o arrienda debe ser un uso honesto y no contrario a las buenas costumbres, de otra manera el contrato no tendría valor alguno.

DESTINO Y USO DE LA COSA. SUPUESTO EN EL QUE NO SE DETERMINA

Art. 1504: “Cuando el uso que debe hacerse de la cosa estuviere expresado en el contrato, el locatario no puede servirse de la cosa para otro uso. Si no estuviere expresado el goce que deba hacerse de la cosa, será el que por su naturaleza está destinada a prestar, o el que la costumbre del lugar le hace servir. El locador puede impedir al locatario que haga servir la cosa para otro uso”.

EL TIEMPO EN LA LOCACION

El elemento tiempo caracteriza a todo contrato de locación, cualquiera que ésta sea.

PLAZOS MAXIMOS, MINIMOS

1. Plazos máximos: Art. 1505: “el contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de 10 años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los 10 años”. Al ser el precepto del art. 1505 de orden público, no podrá ser dejado sin efecto por voluntad de las partes aunque su violación no produce la nulidad del contrato sino simplemente su reducción al plazo máximo fijado por la ley.
2. Plazos mínimos: VS no previo en el CC un plazo mínimo en la locación. La ley 23091 dispone: “el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de 2 años. Dicho plazo será de 3 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 de esta disposición las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, las locaciones de puestos en mercados o ferias, etc.

FORMA Y PRUEBA

Art. 1494 1º parte: “el contrato de locación queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes...”, lo que significa que el contrato de locación de cosas es eminentemente no formal y en consecuencia puede realizarse por escrito, por escritura pública o verbalmente sin necesidad del cumplimiento de formalidad alguna. Los arrendamientos urbanos siguen las disposiciones de la ley 23091 que establece la obligatoriedad del contrato por escrito.

PRUEBA DEL CONTRATO Y PRUEBA DEL ALQUILER

El principio aceptado de que el contrato de locación es un contrato consensual no formal podrá probarse por cualquier medio de prueba, pero con las limitaciones marcadas por el art. 1193 → “Los contratos que tengan por objeto una cantidad de más de diez mil pesos, deben hacerse por escrito y no pueden ser probados por testigos”.

Por otra parte, según la jurisprudencia, el recibo de alquiler no solo acredita el pago del mismo sino también la existencia de una relación locativa.

EFFECTOS DEL CONTRATO

A. OBLIGACIONES DEL LOCADOR

1. ENTREGAR LA COSA

“El locador está obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado en que se halle”.

2. CONSERVAR LA COSA

Una vez entregada la cosa por el locador, éste debe mantenerla en buen estado de conservación, de conformidad con el uso para el cual ha sido alquilada. Esta obligación permanece durante todo el tiempo del contrato en la persona del locador. El art. 1515 establece: “Después que el locador entregue la cosa, está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo de la locación, haciendo todos los actos necesarios a su objeto, y absteniéndose de impedir, minorar, o crear embarazos al goce del locatario”.

3. MANTENER AL LOCATARIO EN EL USO Y GOCE PACIFICO DE LA COSA

El locador deberá hacer las reparaciones que exija el deterioro de la cosa por las siguientes causas:

1. Por caso fortuito o fuerza mayor

2. Cuando el deterioro obedezca a la calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella
 3. El deterioro que provenga del efecto natural del uso o goce estipulado
 4. Por el deterioro que se produzca como consecuencia de su propia actividad, la de sus agentes o dependientes.
- Si las reparaciones revistiesen urgencia y el locador fuese remiso en hacerlas, podrán ser hechas por el locatario, que se encuentra facultado para retener parte del precio del arrendamiento para imputarla a dicho pago (art. 1418).

Si el deterioro parcial no impide el uso de la cosa, pero lo disminuye, el locatario puede pedir la disminución del precio; si el deterioro tiene suficiente entidad puede pedir la rescisión del contrato. El locador está obligado a reparar el deterioro hasta poner la cosa en buen estado.

Esta obligación de conservar la cosa en buen estado reconoce un solo límite → reparaciones locativas que son causados por las personas que habitan el edificio (art.1573).

El locador está obligado a defender, y en su caso a indemnizar, al locatario cuando éste sea demandado por terceros que reclamen, sobre la cosa arrendada derechos de propiedad o de servidumbre o de uso o goce de la cosa. Esta garantía se pierde para el locatario cuando no ponga en conocimiento del locador, en el mas breve tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa a su derecho, como toda acción dirigida contra la propiedad, uso o goce de la cosa (art. 1530).

También responde el locador por los vicios redhibitorios de la cosa que impidieran su uso en la forma convenida.

4. REEMBOLSO DE MEJORAS

En principio no le está permitido al locador cambiar la forma de la cosa arrendada aunque los cambios que hiciera no causaran perjuicio alguno al locatario; pero puede hacerlo en los accesorios de ella, con tal de que no cause perjuicio al locatario (art. 1523). Si el locador hubiese hecho contra la voluntad del locatario innovaciones que no son reparaciones, el inquilino puede oponerse a que las haga, o demandar su demolición.

El locatario no podrá hacer mejoras que alteren la forma de la cosa, salvo autorización expresa del locador, que solo podrá ser probada por escrito.

¿Qué mejoras deben ser abonadas por el locador? Art. 1539: "Sólo es a cargo del locador pagar las mejoras y gastos hechos por el locatario:

- 1º) Si en el contrato o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas, obligándose o no el locatario a hacerlas;
- 2º) Si lo autorizó para hacerlas, y después de hechas se obligó a pagarlas;
- 3º) Si fuesen reparaciones o gastos a su cargo, que el locatario hiciese en caso de urgencia;
- 4º) Si fuesen necesarias o útiles y sin culpa del locatario se resolviese el contrato, aunque no se hubiese obligado a pagarlas, ni dado autorización para hacerlas;
- 5º) Si fuesen mejoras voluntarias, si por su culpa se resolviese la locación;
- 6º) Si la locación fuese por tiempo indeterminado, si lo autorizó para hacerlas y exigió la restitución de la cosa, no habiendo el locatario disfrutado de ellas."

Según el art. 1544: "Las reparaciones o gastos a cargo del locador, se reputarán hechas por el locatario en caso de urgencia, cuando, sin daño de la cosa arrendada, no podían ser demoradas, y le era imposible al locatario avisar al locador para que las hiciera o lo autorizase para hacerlas. También se reputan gastos de esta clase los que el locatario hubiese hecho, como pago de impuestos a que la cosa arrendada estaba sujeta".

Asimismo el CC prevé un sistema de garantía a favor del inquilino respecto del pago de las mejoras, ya que establece la posibilidad para el locatario de compensar los gastos efectuados con los arrendamientos adeudados o a adeudarse en lo sucesivo.

B. OBLIGACIONES DEL LOCATARIO

1. USAR Y GOZAR DE LA COSA CONFORME A DERECHO

El locatario no cumple con su obligación cuando use la cosa con destino distinto del estipulado, aunque el nuevo uso no perjudique en modo alguno al locador (art. 1555). Tampoco cumple con su obligación cuando el locatario emplea la cosa arrendada en otro uso que no es el que está destinado por su naturaleza, o si con un goce abusivo causa perjuicio al locador.

2. CONSERVAR LA COSA EN BUEN ESTADO

Deberá conservar la cosa en buen estado y responderá por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o el provocado por las personas de su familia que habitan con él, de sus domésticos, trabajadores, huéspedes o subarrendatarios, debiendo considerarse que no conserva la cosa en buen estado cuando la misma se deteriore por su culpa o la de las personas de su familia que habiten con él, o abandonándola sin dejar personas que la conserve en buen estado.

También se entenderá que no cumple con el uso y goce estipulado cuando haga obras nocivas a la cosa arrendada o que muden su destino o si realiza sin autorización mejoras que alteren la forma de la cosa

alquilada, o que hubiesen sido prohibidas por el contrato. Finalmente, también se considerará que no cumple con su obligación cuando no realice las mejoras a que se obligo por contrato.
Son a cargo del inquilino, las llamadas reparaciones locativas.

3. PAGAR EL PRECIO

Art. 1556: "El locatario está obligado también a pagar el precio al locador o a quien pertenezca la cosa en los plazos convenidos, y a falta de convención, según los usos del lugar, a conservar la cosa en buen estado, y a restituir la misma cosa al locador o a quien perteneciese acabada la locación."

1. Derecho de retención del locador: Art. 1558: "El locador para seguridad del pago del precio, puede retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada y todos los objetos con que se halle amueblada, guarnecida o provista, y que pertenezcan al locatario. Se juzgará que le pertenecen los que existen en el predio arrendado, si no se probare lo contrario".
2. Pago adelantado de alquileres: Las partes pueden convenir que los arriendos sean pagados por anticipado, no solo en el mes sino aun por todo el plazo de duración del contrato.

4. RESTITUIR LA COSA

Art. 1615: "Concluido el contrato de locación, el locatario debe devolver la cosa arrendada como la recibió, si se hubiere hecho descripción de su estado, salvo lo que hubiese perecido, o se hubiese deteriorado por el tiempo o por causas inevitables". Si no se hubiere hecho inventario o indicado el estado en que la cosa es entregada por el locador al momento de la celebración del contrato, la ley presume que fue entregada en buen estado (art. 1616).

El art. 1609 establece: "Acabado el tiempo de la locación, hecha a término fijo, por el vencimiento del plazo, si el locatario no restituye la cosa arrendada, el locador podrá desde luego demandarlo por la restitución con las pérdidas e intereses de la demora".

5. AVISAR AL LOCADOR DE TODA USURPACION O TURBACION DE DERECHO

Art. 1530: "El locatario está obligado a poner en conocimiento del locador, en el más breve tiempo posible, toda usurpación, o novedad dañosa a su derecho, como toda acción que se dirija sobre la propiedad, uso o goce de la cosa, bajo la pena de responder de los daños y perjuicios, y de ser privado de toda garantía por parte del locador".

CESIÓN DE LA LOCACION Y SUBLOCACION

Cesión de la locación es transferir a otra persona, a titulo de cesión, los derechos y las obligaciones que se tenían por efecto de un contrato de locación, en el cual el cedente era el locatario. Conforme al art. 1584: "La cesión consistirá únicamente en la transmisión de los derechos y obligaciones del locatario, y a ella son aplicables las leyes sobre la cesión de derechos".

Por el contrario, subarrendar es dar en locación a otra persona en todo o en parte, la cosa que se tiene en locación. El art. 1585 establece: "El subarriendo constituye una nueva locación, y será regido por las leyes sobre el contrato de locación". El locatario sublocador puede estipular un alquiler mayor, menor o igual a que el mismo tenía convenido con el locador, como también un plazo distinto igual o menor (nunca mayor) que el plazo contractual que él había establecido.

FACULTAD DE CEDER Y SUBARRENDAR

Art. 1583: "El locatario puede subarrendar en todo o en parte, o prestar o ceder a otro la cosa arrendada, si no le fuese prohibido por el contrato o por la ley; y este derecho pasa a sus herederos, sucesores o representantes".

PROHIBICION DE CEDER O SUBALQUILAR

En el art. 1583 le reconoce al locador el derecho de prohibir al locatario que ceda la locación o subalquile la cosa arrendada, tal prohibición puede estar expresada en una clausula del contrato, o ser tácita cuando resulta implícitamente de las estipulaciones acordadas.

El art. 1597 declara que la prohibición de subarrendar importa la de ceder el arrendamiento, y recíprocamente la prohibición de ceder importa la de subalquilar.

SANCION PARA EL CASO DE CESIÓN O SUBLOCACION CONTRA LA PROHIBICION CONTRACTUAL

Art. 1602: "Si el locatario no obstante la prohibición impuesta en el contrato de no poder subarrendar, sustituyese a otro en el uso o goce de la cosa, puede el locador hacer cesar ese uso o goce con indemnización del daño causado, o demandar la rescisión del contrato, con indemnización de pérdidas e intereses".

EFFECTOS DE LA CESIÓN DE LA LOCACION

El efecto general es que, a pesar de cederse la locación, el arrendamiento primitivo subsiste y nada cambia en las relaciones entre el locador y el locatario cedente que continua ligado al locador mientras éste no se libere.

1. Efectos con relación al locador: en este caso no produce efecto alguno con relación al locador, pudiendo demandar que cese el uso y goce de la cosa por el cesionario del locatario y ser indemnizado por los perjuicios sufridos o pedir la rescisión del contrato.

Efectos entre las partes: se regula por las normas referentes a cesión de derecho.

2. Si la cesión de la locación no se encuentra prohibida: el efecto fundamental consiste en constituir al locador en deudor de todas las obligaciones que por el contrato tenía hacia el cedente. Otro de los efectos es el derecho del locador a exigir del cesionario el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el locatario.

El locador originario tiene por efecto de la cesión frente a si a 2 deudores solidariamente obligados: el locatario primitivo y el cesionario, pudiéndole exigir a cualquiera de ellos el cumplimiento de las obligaciones nacidas del contrato de locación.

EFFECTOS DE LA SUBLOCACION

Según el art. 1600 los efectos de la sublocación se regirán por el contrato de subarriendo y no de acuerdo al contrato originario entre locador y locatario-sublocador. Diferenciamos los efectos según la prohibición o no de la sublocación.

Si está prohibida, no suerte efectos con relación al locador. Con respecto al efecto entre las partes, si el locador consiente la sublocación después de haberlo prohibido el sublocatario, puede invocar contra el sublocador todos los derechos emergentes de su contrato contra él.

Si la sublocación no se halla prohibida, distinguiremos 3 efectos:

1. Relaciones del locatario con el locador: el contrato de sublocación no altera las relaciones entre el locador y el locatario-subarrendador, ni desobliga al subarrendador, ya que el contrato originario mantiene su vigencia y el nuevo contrato celebrado entre terceros no afectará la situación jurídica del locador.
2. Relación entre el locador y el sublocatario: El CC concede a ambos la posibilidad de entablar una acción directa, es decir, el sublocador puede exigir directamente del locador el cumplimiento de todas las obligaciones que éste contrajera con el locatario. El locador tiene acción directa contra el sublocatario por las obligaciones que surjan de la sublocación.

El locador originario tiene además privilegio sobre las cosas introducidas en el predio por el subarrendatario pero sólo puede ejercerlo hasta donde alcancen las obligaciones que el correspondan.

El locador puede reclamar del sublocatario el pago de los alquileres solo por la cantidad que éste le debe al locatario.

3. Relaciones entre el locatario y el sublocatario: El locatario, en relación al sublocatario, contra las obligaciones y adquiere los derechos del locador y los efectos del subarriendo serán juzgados solo por lo que el locatario y el sublocatario hubiesen convenido entre ellos y no por el contrato entre locador y locatario.

CONCLUSION DE LA SUBLOCACION

1. CAUSAS GENERALES: si vence el plazo estipulado en el contrato, si el sublocatario adeuda al sublocador 2 o mas periodos de alquiler, si se torna imposible el destino para el cual la cosa fue subarrendada, si la cosa resulta con vicios o defectos graves que impidan al locatario su uso y no hayan sido conocidos al contratar, si el sublocador quiere hacer o hace contra la voluntad del sublocatario innovaciones que no sean reparaciones de la cosa arrendada, si subarrienda o ceden al subarriendo contra la prohibición impuesta en el contrato de sublocación, si emplea la cosa arrendada en otro uso que el convenido o propio de la naturaleza.
2. TERMINO DE LA LOCACION PRICIPAL: concluida ésta, el sublocatario gozará de los mismos plazos que el locatario principal.

CONCLUSION DE LA LOCACION. CAUSAS

Dice el art. 1604: "La locación concluye:

1º) Si fuese contratada por tiempo determinado, acabado ese tiempo;

2º) Si fuese contratada por tiempo indeterminado después del plazo fijado por el art. 1507, cuando cualquiera de las partes lo exija;

3º) Por la pérdida de la cosa arrendada;

4º) Por imposibilidad del destino especial para el cual la cosa fue expresamente arrendada;

5º) Por los vicios redhibitorios de ella, que ya existiesen al tiempo del contrato o sobreviniesen después, salvo si tales vicios eran aparentes al tiempo del contrato, o el locatario sabía de ellos, o tenía razón de saber;

6º) Por casos fortuitos que hubieran imposibilitado principiar o continuar los efectos del contrato;

7º) Por todos los casos de culpa del locador o locatario que autoricen a uno u otro a rescindir el contrato."

Esta enunciación no es taxativa, sino enunciativa → Podemos agregarle:

- a) La rescisión convenida por las partes
- b) La confusión
- c) La pérdida del derecho del locador a la cosa se da en el supuesto en que el locador es vencido en caso de evicción

No extinguen la locación: la muerte del locador o del locatario. Art. 1496: "Los derechos y obligaciones que nacen del contrato de locación, pasan a los herederos del locador y del locatario".

VENCIMIENTO DEL PLAZO. TÁCITA RECONDUCCION

Art. 1622: "Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa".

SUPUESTO DE PLAZO INDETERMINADO

Art. 1604 INC. 2º: "la locación concluye si fuese contratada por tiempo indeterminado después del plazo fijado por el art. 1507, cuando cualquiera de las partes lo exija".

La ley 23091 ha introducido a favor del locatario el presupuesto legal de permitirle la rescisión anticipada de la locación al disponer: "el locatario podrá, transcurridos los 6 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 60 días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el 1º 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 una solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso".

Garrido y Zago consideran vigentes las excepciones previstas en el art. 1507 para excluir el plazo mínimo en los supuestos por él consignados: "...el beneficio del plazo legal que se establece en el primer apartado de este artículo a favor del locatario cesará por las siguientes causas:

1. Falta de pago de 2 períodos consecutivos de alquiler
2. Uso deshonesto de la cosa 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 sublocatarios
3. Subarriendo de la cosa arrendada cuando hubiera sido prohibido por el locador
4. Ejecución de obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad, o mejora de la misma, que importen por lo menos un 10% del valor asignado al inmueble para el pago de la contribución directa.

PERDIDA DE LA COSA ARRENDADA

El inc. 3º del art. 1604 indica como causal de conclusión de la locación "la pérdida de la cosa arrendada", que puede haber ocurrido por caso fortuito o por culpa de alguna de las partes que han celebrado el contrato. La resolución se produce de pleno derecho siempre que la destrucción sea total y resulta ser la consecuencia lógica de la imposibilidad del cumplimiento del contrato por desaparición del objeto.

Finalmente el art. 1604 inc. 7 dispone que la locación concluye por todos los casos de culpa del locador o locatario que autoricen a uno u otro a rescindir el contrato.

EFFECTOS DE LA CONCLUSION DE LA LOCACION

1. Restitución de la cosa alquilada al locador
2. Terminación o cesación del pago del arriendo o alquiler
3. Pago, retiro o permanencia de las mejoras efectuadas por el locatario
4. Quedan también resueltos los subarriendos que pudieran existir
5. El locatario tendrá derecho a percibir daños y perjuicios del locador cuando la locación hubiese concluido por culpa del locador y también las mejoras o reparaciones efectuadas de conformidad con lo dispuesto por el art. 1551.
6. Derecho del locador en cobrar daños y perjuicios al locatario cuando la locación se resolviese por culpa del arrendatario.

LOCACION DE SERVICIOS

CONCEPTO

Art. 1623: "La locación de servicios es un contrato consensual, aunque el servicio hubiese de ser hecho en cosa que una de las partes debe entregar. 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. Los efectos de este contrato serán juzgados por las disposiciones de este Código sobre las "Obligaciones de hacer".

ELEMENTOS

1. La prestación de un servicio por parte del locador al locatario
2. El pago de un precio en dinero, por el locatario en retribución del servicio

CARACTERES

1. Consensual, porque los efectos del contrato se producen desde el mismo momento de la celebración del contrato
2. Oneroso, porque la prestación a la que se compromete una de las partes lo es en razón de la prestación de la otra
3. Conmutativo, porque cada una de las partes tiene conciencia de la equivalencia de las prestaciones a las que recíprocamente se han comprometido
4. Bilateral, porque produce obligaciones tanto a cargo del locador como del locatario
5. Nominado o típico, porque tiene denominación especial y se encuentra regulada dentro del CC.
6. No formal, porque puede celebrarse en la forma que las partes convengan sin tener que cumplimentar alguna forma legal establecida.

RELACION CON EL CONTRATO DE TRABAJO

La orientación moderna es en el sentido de que no puede equipararse el contrato de trabajo con la locación de servicios, por corresponder uno a una rama del derecho donde predomina la intervención del Estado y el orden público y la otra por ser una institución netamente de derecho civil, donde las partes, en pie de igualdad celebran la relación contractual, sin subordinación plena ni con fines de continuar en el tiempo, mas allá del necesario para la prestación del servicio.

COMPARACION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS

- Con la locación de obra
 - Criterios para diferencias ambos contratos
 1. Criterio de la subordinación o dependencia: hay locación de servicios si existe un vínculo o nexo de dependencia, de subordinación o de dirección del empleado, del locador al locatario, del obrero al patrón, si el dueño tiene la dirección del trabajo, como ocurre con el obrero, el servidor doméstico, el empleado. Si tal vínculo de subordinación falta, si es el locador quien tiene la dirección de su trabajo, si es independiente en la ejecución del servicio o trabajo, si lo realiza sin dirección y por su cuenta y riesgo, el contrato es de locación de obra.
 2. Criterio del resultado buscado o finalidad perseguida: Si el objeto del contrato, el fin buscado, es el trabajo mismo, la actividad misma del locador, con independencia del resultado, independientemente de la obtención del fin buscado, hay locación de servicios; si el objeto buscado es el fin o producto del trabajo concluido, el efecto del servicio o trabajo, el resultado de ese trabajo (opus), la obra resultante de aquella actividad del locador, el contrato es de locación de obra.
- Con el mandato:
 - Criterios de distinción
 1. Criterio de la onerosidad: el precio es de la esencia del contrato de locación de servicios, mientras que nunca existe precio en el mandato, ya que la posible recompensa (honorario) no tiene las características del precio.
 2. Criterio de la representación: la locación de servicios no importa representación, mientras que, por el contrario, en el mandato está ínsita en el contrato.

OBJETO

Art. 1626. "Si la locación tuviese por objeto prestaciones de servicios imposibles, ilícitos o inmorales, aquel a quien tales servicios fuesen prestados, no tendrá derecho para demandar a la otra parte por la prestación de esos servicios, ni para exigir la restitución del precio que hubiese pagado".

CAPACIDAD

Es necesario que quienes celebren el contrato de locación tengan la administración de sus bienes, ya que la locación de servicios importa un acto de administración.

1. Capacidad de menores para realizar trabajos: Con la autorización paterna o judicial, el menor de 18 años puede contratar por sí la realización de una actividad laboral. Desde los 18 años el menor puede celebrar contrato de trabajo en actividad honesta sin consentimiento ni autorización de su representante. El menor que hubiere obtenido título habilitante para el ejercicio de una profesión podrá ejercerla por cuenta propia sin necesidad de previa autorización. En los 2 supuestos precedentes, el menor puede administrar y disponer libremente de los bienes que adquiere con el producto de su trabajo y estar en juicio civil o penal por acciones vinculadas a ellos (art. 128).

FORMA

El contrato es consensual y no formal, habitualmente se contrata en forma verbal, pues corresponde a una obligación de medios.

PRUEBA

La prueba del contrato esta regida por las normas establecidas en los art. 1190 y sigs. Del CC, admitiéndose cualquier clase de prueba para acreditar la existencia del contrato.

EFFECTOS DEL CONTRATO

El efecto principal del contrato de locación de servicios con relación al locatario es su obligación de pagar por el servicio prestado un precio cierto en dinero. Por el servicio se debe un precio (art. 1627 CC), aunque no dé buen resultado, por ej. el medico no se compromete a curar al enfermo, sino a atenderlo debidamente, o el abogado no puede asegurar el resultado del pleito sino cumplir acabadamente con el cuidado del mismo → **el locador de servicios contrata una obligación de medios pero no de resultados.**

LOCACION DE SERVICIOS Y PROFESIONES LIBERALES

Se discute en doctrina cuál es la relación jurídica existente en la relación cliente-profesional.

Para algunos autores se trata de un mandato (idea desechada), para GyZ y Bueres se trata de un contrato atípico → “Dada la multiplicidad de hipótesis que pueden surgir en las vinculaciones entre profesional y cliente, cada situación examinada en relación a si misma podrá ser un mandato, una locación de servicios o de obra, o bien un negocio atípico”.

LOCACION DE OBRA

CONCEPTO

Habrán locación de obra cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a ejecutar una obra y la otra a pagar por ella un precio determinado en dinero.

En la locación de obra es más conveniente usar la denominación de “empresario” para quien ejecuta la obra y de “dueño de la obra” para quien pagará el precio una vez obtenido el resultado.

CARACTERES

1. Bilateral, porque genera obligaciones recíprocas; para el empresario, ejecutar la obra, para el dueño de la obra, pagar el precio.
2. Consensual, porque los efectos propios del contrato se producen desde la celebración del contrato.
3. Oneroso, porque la prestación de una parte lo es como consecuencia de la prestación prometida por la otra parte.
4. Conmutativo, porque las partes buscan la equivalencia de sus prestaciones y no están sujetas a álea.

TIPOS DE LOCACION DE OBRA

1. **SIN PROVISION DE MATERIALES:** El empresario no puede reclamar el pago de suma alguna por la destrucción de la obra antes de su entrega.
El otro supuesto, también referido al contrato sin provisión de materiales, es que la destrucción se produzca con posterioridad a la entrega de la obra. En este sentido, si la destrucción acontece por hechos de un t3º extraño a la actividad del empresario, el dueño de la obra no puede negarse al pago de lo que corresponda por el contrato de obra, en virtud de que este acto extraño representa un caso fortuito para el empresario y las cosas parecen para su dueño. Una vez recibida la obra, es el dueño de ella quien tiene el poder jurídico y de custodia respecto de la misma y, si es destruida por un tercero, no puede pretender liberarse de sus obligaciones con respecto al locador o empresario (siempre que no exista una destrucción originada por la mala ejecución o por la mala calidad de los materiales).
2. **CONTRATO COM PROVISION DE MATERIALES:** La responsabilidad, antes de la entrega, recae sobre el empresario. El sigue siendo dueño de los materiales, mientras no exista entrega. En cambio, si la destrucción es posterior a la entrega hay que aplicar las disposiciones de los art. 1646 y 1647 bis, para lo cual se requiere que el vicio aparente que luego genera su destrucción no se haya podido advertir en el momento de la entrega, por exigir conocimientos especiales y hay derecho al reclamo hasta 60 días a partir de su descubrimiento.
3. **RUINA DE LOS EDIFICIOS:** En materia de ruina nuestra legislación ha limitado el supuesto de ruina total o parcial a los edificios u obras realizadas en inmuebles. Resulta necesario precisar el concepto de ruina total o parcial → Se ha precisado que no debe interpretarse según el significado de caída o destrozo, y la jurisprudencia ha señalado que la amenaza de ruina es suficiente para que nazca la responsabilidad del constructor, siempre que tal amenaza aparezca como un peligro que no deje dudas respecto a que la ruina se producirá. Puede tratarse de una degradación gradual que comprometa la existencia de la obra y que en definitiva pueda conducir a la ruina. “Arruinar” se refiere a fenómenos que modifican los elementos esenciales de la obra e influyen sobre la duración y solidez.

COMPARACION CON OTROS CONTRATOS

- Con la locación de servicios: la locación de servicios corresponde a una obligación de medios, y en cambio, la locación de obra contempla el resultado.
- Con el mandato: éste tiene por finalidad la ejecución de actos jurídicos, en cambio la locación de obra tiene por propósito obtener el resultado de la realización de una obra determinada; por otra parte, la representación marca una neta línea diferencial → en la locación de obra no existe representación, si existe en el mandato.
- Locación de cosas: en la locación de cosas la entrega es para que se use y goce por un plazo determinado o indeterminado, y luego se restituya al dueño, se percibe por el uso y goce un precio cierto en dinero. En la locación de obra debe lograrse la ejecución de una obra.
- Compraventa: El problema aparece cuando se trata de la compraventa de cosas futuras → es difícil establecer la diferencia entre comprar un par de zapatos que se van a hacer, por no contar con existencia, con el contrato por el cual el zapatero –artesano- hace, por encargo de su cliente, un par de zapatos después de tomar las medidas, en este último caso hay locación de obra, en el primer caso compraventa de cosa futura.
 - Una tesis sostiene que surge la locación de obra cuando se trata de cosas que no tienen una calidad standard
 - Otra tesis entiende que hay que estar a la intención común de las partes.

SUJETOS, TERMINOLOGIA, CONTRATACION DIRECTA

Tratándose de contratos de locación de obra de poca importancia, lo normal es establecer directamente entre las partes las condiciones contractuales, no existiendo obligación de sujetarse a una forma determinada, por lo que es habitual que este tipo de locación de obra se celebre verbalmente.

Es otra la situación cuando la obra reviste importancia (casa), en este caso es habitual que se establezcan cláusulas para asegurar al empresario contra los efectos de los procesos de desvalorización monetaria por la repercusión de las situaciones imprevistas para las partes.

LA EMPRESA DE CONSTRUCCION Y EL ACTO DE COMERCIO. EFECTOS DE LA CONTRATACION DIRECTA

La contratación directa se sujeta en la mayoría de los casos, cuando la obra es importante, a las previsiones contenidas en las leyes para las obras públicas.

El art. 1633 dice: "Aunque encarezca el valor de los materiales y de la obra de mano, el locador bajo ningún pretexto puede pedir aumento en el precio, cuando la obra ha sido contratada por una suma determinada, salvo lo dispuesto en el art. 1198" →teoría de la imprevisión. Es normal en la actualidad, cuando se trata de obras de importancia que se prevean cláusulas (tales como "costes y costas") en virtud de las cuales se liquidan los valores al momento de efectuarse el pago.

CONSENTIMIENTO. CAUSA-FIN. OBJETO. FORMA

El consentimiento tiene en este contrato un aspecto propio, porque se concreta con la finalidad de realizar, conforme a las reglas del arte, una obra determinada.

La causa-fin específica es sujetar la realización de la obra a las reglas del arte, cuyo conocimiento previo no puede ignorarse por las partes.

El objeto específico consiste en crear algo distinto a lo existente.

FORMA

Influyen las reglas generales del CC pero hay prohibición de celebración para determinadas categorías de personas y funcionarios.

Es necesario tener muy presentes, en las obras privadas del Estado, las incompatibilidades y la configuración penal.

MORALIDAD Y LICITUD

En el caso de contratar la realización de una obra con un fin ilícito, contrario a la moral o a las buenas costumbres, impide exigir las prestaciones por parte de los contratantes y lo que se hubiera entregado no se puede repetir.

PRECIO

Art.:1636: "El precio de la obra debe pagarse al hacerse la entrega de ella, si no hay plazos estipulados en el contrato".

Art. 1627: "El que hiciere algún trabajo, o prestare algún servicio a otro, puede demandar el precio, aunque ningún precio se hubiese ajustado, siempre que tal servicio o trabajo sea de su profesión o modo de vivir. En tal caso, entiéndese que ajustaron el precio de costumbre para ser determinado por árbitros".

DIVERSAS FORMAS DE CONTRATAR UNA OBRA Y LA FIJACION DEL PRECIO

1. Ajuste alzado: El precio es convenido por las partes antes de iniciar las obras, estableciendo una suma fija e inamovible que deberá ser abonada contra entrega de la obra, pudiendo las partes haber convenido un pago en cuotas.
2. Por unidad de medida: Art.1639: "Cuando la obra fue ajustada por pieza o medida, sin designación del número de piezas, o de la medida total, el contrato puede resolverse por una y otra parte, concluidas que sean las partes designadas, pagándose la parte concluida".
3. "A coste y costas": El empresario adquiere e invierte los materiales, contratando la mano de obra. El abona los salarios correspondientes, haciéndolo por cuenta del locatario, o dueño de la obra, que a su vez procederá a reembolsarle dichos pagos en las fechas en que hayan convenido, con mas un beneficio o porcentaje fijo, acordado al momento de la celebración del contrato.

CARACTERES

1. Bilateral, ya que las partes se obligan recíprocamente a cumplir con prestaciones la una hacia la otra.
2. Oneroso, ya que las ventajas que procuran una u otra de las partes no les son concedidas sino por una prestación que hayan hecho o que se obliguen a hacer.
3. Consensual, queda perfeccionado por el solo consentimiento de las partes intervinientes.
4. Nominado, esta regulado tanto en la ley 21839 como en la ley 8940.

5. Formal, porque debe ser hecho por escrito
6. Conmutativo, ya que desde el momento de su celebración las partes saben cuales son las ventajas y las perdidas que el contrato celebrado puede llegar a producirles.
7. De tracto sucesivo, no se agota con la celebración → las obligaciones renacen permanentemente para las partes.

RECEPCION DE LA OBRA

Hay derecho del locador o empresario a exigir la recepción de la obra. Art. 1647 bis: "Recibida la obra, el empresario quedará libre por los vicios aparentes, y no podrá luego oponerse la falta de conformidad del trabajo con lo estipulado. Este principio no regirá cuando la diferencia no pudo ser advertida en el momento de la entrega, o los defectos eran ocultos. En este caso, tendrá el dueño sesenta días para denunciarlos a partir de su descubrimiento".

LIBERACION DEL LOCADOR

El locador o empresario tiene derecho a la liberación.

DERECHO DE RETENCION

Al locador o empresario se le reconoce el derecho de retención.

DEBERES JURIDICOS DEL LOCATARIO DEBER DE COOPERACION

Debe existir la cooperación indispensable para que la obra se ejecute en debida forma → Art. 1633 bis: "El empresario no podrá variar el proyecto de la obra sin permiso por escrito del dueño, pero si el cumplimiento del contrato exigiera esas alteraciones y ellas no pudieron preverse al tiempo en que se concertó, deberá comunicarlo inmediatamente al propietario, expresando la modificación que importe sobre el precio fijado. A falta de acuerdo, resolverá el juez sumariamente".

PAGO DEL PRECIO

El art. 1636 dice que el precio de la obra debe pagarse al hacerse la entrega de ella si no hay plazo estipulado en el contrato.

RECEPCION DE LA OBRA

La recepción de la obra no libera al empresario respecto de los vicios ocultos y el dueño tendrá un plazo de 60 días después de descubierto para formular el reclamo correspondiente.

SALARIOS

Los deberes sobre salarios y materiales están vinculados con lo previsto en el contrato. Si allí se establece que debe pagarlos el dueño de la obra, son obligaciones a cargo del mismo.

RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR Y DEL LOCATARIO FRENTE A 3ºS

El Locador o empresario respecto de los 3ºs podrá estar vinculado como consecuencia de la situación mientras se ejecuta la obra y esa responsabilidad podrá ser contractual y extracontractual. La responsabilidad contractual está vinculada con el pago de los salarios y precio de los materiales. La responsabilidad extracontractual se originará si por la ejecución de la obra se producen daños a 3ºs, por eso, en el art. 1647 los empresarios constructores son responsables por la inobservancia de las disposiciones municipales o policiales de todo daño que causen a los vecinos; naturalmente es una norma que se complementa con el art. 1113.

La responsabilidad del dueño de la obra aparece cuando ella le ha sido entregada y la ha recibido de conformidad, y podrá emerger de la ruina o daños que se ocasionen a 3ºs sin perjuicio de la acción recursiva que pueda tener contra el empresario.

RESPONSABILIDAD POR RUINA DEL EDIFICIO EDIFICIOS Y OBRAS COMPRENDIDOS

El art. 1646 expresa que tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, recibidos por el que los encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, sea que ésta procede de vicios de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el constructor proveído éstos o hecho la obra en terreno del locatario.

Para que sea aplicable la responsabilidad, deberá producirse la ruina dentro de los 10 años de recibida la obra, y el plazo de prescripción de la acción será de 1 año a contar del tiempo en que se produjo aquélla.

CONCEPTO DE RUINA TOTAL O PARCIAL

Este concepto no debe interpretarse según el significado estricto de caídas o destrozos. Por ello la doctrina y la jurisprudencia han señalado que la amenaza de ruina es suficiente para que nazca la responsabilidad del constructor, siempre que tal amenaza aparezca como un peligro que no deje duda respecto de que la ruina se producirá.

Puede afirmarse que el concepto de ruina total o parcial que contempla el art. 1646 no es restringido, de tal modo que no es necesario que se produzca el derrumbe del edificio o la destrucción total de la obra, bastando un deterioro de tal importancia que determine un peligro cierto o inmediato que acaezca o signifique una amenaza –próxima o remota- de que la cosa puede llegar a arruinarse o deteriorarse, comprometiendo la existencia, la solidez y duración de la obra, es decir, su estabilidad, o que la haga impropia para su destino.

CAUSAS DE LA RUINA

1. Vicio del suelo: Por vicio del suelo debe entenderse toda construcción hecha sobre un lugar que no tiene aptitud para la transmisión de la carga que se pretende hacer soportar, o sea que cuando la cimentación o el sistema de fundación no es adecuado para el tipo de suelo de que se trata y sobreviene una ruina, tenemos un vicio del suelo.
2. Vicio de construcción: Consiste en no ceñirse a las reglas del arte y ello ocasionará la caída total o parcial del edificio (ej. no llenar adecuadamente una columna de hormigón y por ello se desploma una parte o todo el edificio).
3. Vicio de los materiales: Consiste en utilizar materiales no idóneos o que no respondan a las especificaciones legales y convencionales, por ej. cemento ya fraguado.

CARGA DE LA PRUEBA

Cuando la ruina se produce con posterioridad a la recepción definitiva, es necesario demostrar para que el locador sea responsable, que ha sido provocada por uno de los vicios mencionados. No resulta suficiente demostrar que se cayó la construcción, sino que es necesario acreditar el nexo de la causación adecuada entre el vicio al cual se refiere la ley la caída de la obra. Producida esta demostración, surge la responsabilidad ministeris legis.

FIN DEL CONTRATO FINALIZACION DE LA OBRA

Art. 1637: “La locación se acaba por la conclusión de la obra, o por resolución del contrato”. A ello debe agregarse la entrega de la obra y la recepción, por el dueño o locatario, de plena conformidad.

DESESTIMIENTO

Art. 1638: “El dueño de la obra, puede desistir de la ejecución de ella por su sola voluntad, aunque se haya empezado, indemnizando al locador todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato. Empero, los jueces podrán reducir equitativamente la utilidad a reconocer si la aplicación estricta de la norma condujera a una notoria injusticia”.

MUERTE, DESAPARICION O FALENCIA DEL EMPRESARIO

Producido el fallecimiento del empresario, es deber del locatario pagar a los herederos, en proporción del precio convenido, el valor de la parte de la obra ejecutada y de los materiales preparados si éstos fueran útiles a la obra.

Ello no excluye, si se acepta por el dueño de la obra o locatario, que los herederos del locador puedan continuar la construcción, ello es así cuando no se exigieran en el empresario cualidades especiales.

La imposibilidad por desaparición del empresario también origina el fin de la locación de obra, y también el caso de falencia, ello es así pues faltaría el respaldo económico para el cumplimiento de la locación de obra → Art. 1643: “Puede el contrato ser resuelto por el locatario, si desaparece el empresario, o por su falencia”

La imposibilidad aparece en el art. 1642: “Puede resolverse el contrato por el locatario, o por el empresario, cuando sobreviene a éste imposibilidad de hacer o de concluir la obra. En este caso el empresario es pagado por lo que ha hecho”.

El art. 1644 se refiere al incumplimiento del dueño de la obra: “Puede también ser resuelto porque el locatario o dueño de la obra no dio en tiempo los materiales prometidos, o porque no pagó las prestaciones convenidas”.

LA DONACION

CONCEPTO

Art. 1789: "Habr  donaci3n, cuando una persona por un acto entre vivos transfiera de su libre voluntad gratuitamente a otra, la propiedad de una cosa".

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

1. Un acto entre vivos
2. Obliga a la transferencia de la propiedad de la cosa, y para que la donaci3n tenga efectos legales debe ser aceptada por el donatario.
3. La transferencia debe ser hecha a título gratuito, tiene que haber desprendimiento de bienes, sin compensaci3n por la otra parte.
4. Tiene que existir un animus donandi.

CARACTERES

1. Unilateral, por cuanto al momento de la celebraci3n del contrato solo queda obligado el donante.
2. Gratuito.
3. Formal solemne en muchos de sus mas importantes casos → Art. 1810: "Deben ser hechas ante escribano público, en la forma ordinaria de los contratos, bajo pena de nulidad:... Las donaciones de bienes inmuebles..."

FORMACION DEL CONSENTIMIENTO

Art. 1789: "Habr  donaci3n, cuando una persona por un acto entre vivos transfiera de su libre voluntad gratuitamente a otra, la propiedad de una cosa".

Art. 1792: "Para que la donaci3n tenga efectos legales debe ser aceptada por el donatario, expresa o tácitamente, recibiendo la cosa donada".

Art. 1793: "Antes que la donaci3n sea aceptada, el donante puede revocarla expresa o tácitamente, vendiendo, hipotecando, o dando a otros las cosas comprendidas en la donaci3n".

Art. 1794: "Si la donaci3n se hace a varias personas separadamente, es necesario que sea aceptada por cada uno de los donatarios, y ella s3lo tendrá efecto respecto a las partes que la hubiesen aceptado. Si es hecha a varias personas solidariamente, la aceptaci3n de uno o alguno de los donatarios se aplica a la donaci3n entera. Pero si la aceptaci3n de los unos se hiciera imposible, o por su muerte o por revocaci3n del donante respecto de ellos, la donaci3n entera se aplicará a los que la hubiesen aceptado".

COMPARACION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS

El art. 1790 dice: "Si alguno prometiese bienes gratuitamente, con la condici3n de no producir efecto la promesa sino despu  de su fallecimiento, tal declaraci3n de voluntad será nula como contrato, y valdrá s3lo como testamento, si está hecha con las formalidades de estos actos jurídicos".

Asimismo el Art. 1791 dispone: "No son donaciones:

- 1 ) Derogado por la ley 17711.
- 2 ) La renuncia de una hipoteca, o la fianza de una deuda no pagada, aunque el deudor est  insolvente;
- 3 ) El dejar de cumplir una condici3n a que est  subordinado un derecho eventual, aunque en la omisi3n se tenga la mira de beneficiar a alguno;
- 4 ) La omisi3n voluntaria para dejar perder una servidumbre por el no uso de ella;
- 5 ) El dejar de interrumpir una prescripci3n para favorecer al propietario;
- 6 ) Derogado por la ley 17711.
- 7 ) El servicio personal gratuito, por el cual el que lo hace acostumbra pedir un precio;
- 8 ) 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".

DONACION DE BIENES FUTUROS

Art. 1800 (1  parte): "Las donaciones no pueden comprender, sino los bienes presentes del donante, y si comprenden también bienes futuros, serán nulas a este respecto".

DONACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES

Art. 1800 (2  parte) "Las donaciones de todos los bienes presentes subsistirán si los donantes se reservaren el usufructo, o una porci3n conveniente para subvenir a sus necesidades, y salvo los derechos de sus acreedores y de sus herederos, descendientes, o ascendientes legítimos".

FORMA

Art. 1810: "Deben ser hechas ante escribano público, en la forma ordinaria de los contratos, bajo pena de nulidad: 1º) Las donaciones de bienes inmuebles;

2º) Las donaciones de prestaciones periódicas o vitalicias.

Respecto de los casos previstos en este artículo no regirá el artículo 1185.

Las donaciones al Estado podrán acreditarse con las constancias de actuaciones administrativas".

Art. 1811: "Las donaciones designadas en el artículo anterior, deben ser aceptadas por el donatario en la misma escritura. Si estuviese ausente, por otra escritura de aceptación".

FORMA DE LAS DONACIONES MANUELES

Art. 1815: "La donación de cosas muebles o de títulos al portador puede ser hecha sin un acto escrito, por la sola entrega de la cosa o del título al donatario".

LA PRUEBA, PRINCIPIO. LA PRUEBA DE LA ACEPTACION. PRESUNCIONES.

Art. 1812: "Las donaciones designadas, no se juzgarán probadas sin la exhibición de la correspondiente escritura en que se hubiesen hecho".

Con relación a las otras donaciones, las de bienes muebles, aquellas que no requieran forma alguna para su celebración, dispone el art. 1813: "En todos los otros casos, 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".

Respecto de la aceptación, debemos puntualizar que existen 2 posibilidades,

1. Que la aceptación haya sido dada en el mismo momento en que el donante ha procedido a formalizar la escritura pública en la donación → en el mismo instrumento en que consta la donación debe constar la aceptación. Art. 1814 1º parte → "El instrumento público no es suficiente para probar la donación, si no se probase por los medios indicados la aceptación de ella por el donatario...". En consecuencia, también la aceptación debe probarse por el mismo instrumento público en que conste la donación.

Cuando el motivo de la donación fuese por causa del matrimonio, la última parte del art. 1814 establece: "...salvo en caso en que la donación fuese por causa de matrimonio, la cual se presume aceptada desde que el matrimonio se hubiese celebrado".

2. En el caso de las donaciones manuales, la aceptación se presume por el acto del donatario de recibir la cosa donada, y por ello será el donante el que deberá probar la inexistencia de la misma cuando así quiera hacerlo valer. → Art. 1817: "Si el que transmitió la cosa alegase que el poseedor de ella no la tiene por título de donación, sino por depósito, préstamo, etc., debe probar que la donación no ha existido. Toda clase de prueba es admitida en tal caso".

3. El art. 1818 habla de la posible circunstancia de presumir en determinados supuestos la existencia de la donación → "La donación no se presume sino en los casos siguientes:

1º) Cuando se hubiere dado una cosa a persona a quien hubiese algún deber de beneficiar;

2º) Cuando fuese a un hermano o descendiente de uno u otro;

3º) Cuando se hubiese dado a pobres, cosas de poco valor;

4º) Cuando se hubiese dado a establecimientos de caridad".

ESPECIES DE DONACIONES

▪ CONDICIONALES

Si se establece con carácter suspensivo, el Art. 1809 indica que la capacidad del donatario hay que juzgarla respecto del día en que la condición se cumpliera. Según el art. 1802 puede ponerse una condición suspensiva o resolutoria, pero que no será válida la donación si la condición quede sujeta a la voluntad del donante. El plazo de la donación debe ser normalmente cierto, en caso de ser incierto cabe la determinación judicial del plazo.

▪ MAL LLAMADAS DONACIONES POR CAUSA DE MUERTE

Art. 1790: "Si alguno prometiere bienes gratuitamente, con la condición de no producir efecto la promesa sino después de su fallecimiento, tal declaración de voluntad será nula como contrato, y valdrá sólo como testamento, si está hecha con las formalidades de estos actos jurídicos".

El art. 1803 dispone: "No se reconocen otras donaciones por causa de muerte, que las que se hacen bajo las condiciones siguientes:

1º) Que el donatario restituirá los bienes donados, si el donante no falleciere en un lance previsto;

2º) Que las cosas donadas se restituirán al donante, si éste sobreviviere al donatario".

Son 2 supuestos de reversión de la donación.

▪ DONACIONES MUTUAS

Art. 1819: as donaciones mutuas son aquellas que dos o más personas se hacen recíprocamente en un solo y mismo acto". No constituye un contrato bilateral, por el contrario, son 2 o mas contratos unilaterales. El art. 1820 prohíbe

las donaciones mutuas entre los esposos. El art. 1821 1º parte dispone que la anulación por vicio de forma, o de valor de la cosa donada, o por efecto de incapacidad en uno de los donantes, causa la nulidad de la donación hecha por la otra parte. La 2º parte del art. 1821 establece que la revocación de una de las donaciones por acusa de ingratitud no afecta la otra donación mutua.

▪ **DONACIONES REMUNERATORIAS**

Concepto: Son aquellas que se hacen en recompensa de servicios prestados, al donante, por el donatario, estimables en dinero y por las cuales éste podía pedir judicialmente el pago al donante”.

Contenido y requisitos:

1. La donación remuneratoria exige a existencia de servicios que hayan sido prestados por el donatario al donante.
2. Esos servicios deben ser estimables en dinero.
3. El donatario ha podido pedir judicialmente el pago de esos servicios y no lo ha hecho.
4. Debe existir por parte del donante un deseo de gratificar al donatario, por la actitud de éste de no exigirle el pago de dichos servicios.
5. Es necesaria una cierta equivalencia entre la cosa donada y los servicios prestados.
6. Es un contrato oneroso en la medida de la equivalencia.

▪ **DONACIONES CON CARGO**

Concepto: Art. 1826: “La donación puede hacerse con cargos que sean en el interés del donante, o de un tercero, sea el cargo relativo al empleo o al destino que debe darse al objeto donado, sea que consista en una prestación cuyo cumplimiento se ha impuesto al donatario”.

La onerosidad de las donaciones con cargo: Art. 1827: “Las donaciones con cargo de prestaciones apreciables en dinero, son regidas por las reglas relativas a los actos a título oneroso, en cuanto a la porción de los bienes dados, cuyo valor sea representado o absorbido por los cargos; y por las reglas relativas a las disposiciones por título gratuito, en cuanto al excedente del valor de los bienes, respecto a los cargos”.

Si los cargos se establecieron a favor del donante, éste tiene acción para demandar el cumplimiento del cargo. En cambio, si se beneficia a un 3º, es éste quien tiene acción para requerir la ejecución del cargo (art. 1829).

En uno y otro caso, la revocación sólo corresponde al donante.

Cargos imposibles, ilícitos, inmorales: Si el hecho que constituye el cargo fuere imposible, ilícito o inmoral, no valdrá el acto en que el cargo fuese impuesto.

▪ **DONACIONES INOFICIOSAS**

Concepto: Art. 1830: “Repútase donación inoficiosa aquella cuyo valor excede en la parte de que el donante podía disponer; y a este respecto se procederá conforme a lo determinado en el libro IV de este Código”.

Acciones acordadas en las donaciones inoficiosas → reducción y la de colación. La reducción determina el reintegro del valor y o de la cosa donada.

EFFECTOS DE LA DONACION

A. OBLIGACIONES DEL DONANTE

1. **ENTREGA DE LA COSA**

Es necesario que el donante sea propietario de la cosa.

El art. 1800 prohíbe la donación de bienes futuros; pero es necesario tener presente que según el art. 1799 las cosas que pueden venderse pueden donarse. El art. 1332 admite la venta de cosa futura, pero la ley prohíbe su donación bajo pena de nulidad. Respecto de la cosa ajena, si el que transmitió o constituyó un derecho real que no tenía derecho a transmitir o constituir, lo adquiriese después, entiéndase que transmitió o constituyó un derecho real verdadero como si lo hubiera tenido al tiempo de la transmisión o constitución (art.2504).

2. **SUPUESTO DE LA PERDIDA DE LA COSA**

Art. 1836: “Si los bienes donados han perecido por culpa del donante o de su herederos, o después de haberse constituido en mora de entregarlos, el donatario tiene derecho a pedir el valor de ellos”.

3. **INDEMNIZACION DEL DAÑO POR EVICCIÓN**

La evicción es extraña ala donación pura y simple, salvo garantía por cláusula especial (art.2146 inc. 1). En cambio en las donaciones remuneratorias procede la evicción en el porcentaje de equivalencia entre los servicios prestados y el valor de lo donado.

B. OBLIGACIONES DEL DONATARIO

1. **ALIMENTOS: DEBER DE GRATITUD DEL DONATARIO**

Art. 1837: “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”.

2. **CUMPLIMIENTO DE LOS CARGOS**

Art. 1838: “El donatario debe cumplir con los cargos que el acto de la donación le hubiere impuesto en el

interés del donante, o de terceras personas". El incumplimiento de los cargos sería causa suficiente para dar lugar a la revocación de la donación.

REVERSION DE LAS DONACIONES

Art. 1841: "El donante puede reservarse la reversión de las cosas donadas, en caso de muerte del donatario, o del donatario y sus herederos".

DONACIONES CONDICIONALES

El art. 1845 señala que el donante puede antes de llegar el caso de reversión, renunciar al ejercicio de este derecho. El concepto de la donación condicional emerge del art. 1841 → se trata de un acontecimiento futuro (la muerte de las personas) e incierto (no existe forma de establecer quien morirá primero, donante o donatario).

REVERSION POR PREMORENCIA DEL DONATARIO

Art.1842: "La reversión condicional no puede ser estipulada sino en provecho sólo del donante. Si se hubiere estipulado copulativamente en provecho del donante y sus herederos, o de un tercero, la cláusula será reputada no escrita respecto a estos últimos".

FORMALIDADES DE LA REVERSION

Art. 1843: "El derecho de reversión no tiene lugar, sean cuales fueren los caracteres de la donación y las relaciones que existan entre las partes, sino cuando expresamente ha sido reservado por el donante".

Alcances de los efectos de la clausula de reversión: Art. 18447 "La reversión tiene efecto retroactivo. Hace de ningún valor la enajenación de las cosas donadas, hecha por el donatario o sus hijos, y los bienes donados vuelven al donante libres de toda carga o hipoteca, tanto respecto al donatario, como respecto de los terceros que los hubiesen adquirido".

REQUISITOS PARA LA REVERSION EN MUEBLES, MUEBLES REGISTRABLES E INMUEBLES

- En materia de muebles la reversión es posible si la cosa está en poder de los herederos del donatario, porque éstos pueden invocar la protección del art. 2412. Es otra la situación del adquirente a título oneroso y de buena fe, a quien protege la presunción de propiedad.
- Los muebles registrables tienen un régimen especial. Si el donante no ha tenido la precaución de efectuar la anotación en los registros de la reserva dl derecho de reversión o de que la cosa es donada, quien adquiere y obtiene la registración es titular del derecho real de dominio; el derecho del donante es inoponible.
- En materia de inmuebles debe ser registrada la clausula de reversión, si no es así, no opera respecto de 3ºs.

REVOCACION DE LAS DONACIONES

Concepto: La revocación importa dejar sin efecto la donación, por una causa proveniente del titulo o establecida por la ley.

SUPUESTOS LEGALES DE REVOCACION

A. Inejecución de los cargos como causa de revocación.

1. Presupuestos: Art. 1849:"Cuando el donatario ha sido constituido en mora respecto a la ejecución de los cargos o condiciones impuestas a la donación, el donante tiene acción para pedir la revocación de la donación".
2. Acciones posibles del donante: La revocación es acción privativa del donante → Art. 1852: "El derecho de demandar la revocación de una donación por inejecución de las cargas impuestas al donatario, corresponde sólo al donante y a sus herederos, sea que las cargas estén impuestas en el interés del donante o en el interés de terceros, y que consistan ellas o no en prestaciones apreciables en dinero".
3. Condiciones para el ejercicio de la revocación:
 - I. Mora del donatario
 - II. No debe existir imposibilidad de cumplimiento anterior a la constitución de mora.

EFFECTOS DE LA REVOCACION. RETROACTIVIDAD

- Inmuebles: Art. 1855: "Cuando la donación ha sido de bienes inmuebles, y en el instrumento público están expresadas las cargas impuestas por el donante, la revocación de la donación anula las enajenaciones, servidumbres, e hipotecas consentidas por el donatario" → existe retroactividad que debe sufrirla el donatario. Respecto del subadquiriente, el art. 1857 indica "Los terceros que hubiesen adquirido los bienes donados, pueden impedir los efectos de la revocación, ofreciendo ejecutar las obligaciones impuestas al donatario, si las cargas no debiesen ser ejecutadas precisa y personalmente por aquél".
- Muebles: Art. 1856:" Cuando la donación ha sido de bienes muebles, su revocación trae la nulidad de la enajenación hecha por el donatario, cuando el adquirente de los bienes donados conocía las cargas impuestas y sabía que no estaban cumplidas".

B. REVOCACION DE DONACION POR INGRATITUD

1. Concepto: Es una sanción legal, de base moral, por incumplimiento de deberes a su cargo, en razón de su carácter de donatario.
2. Causas de revocación por ingratitud: “Las donaciones pueden también ser revocadas por causa de ingratitud del donatario en los tres casos siguientes:
 - 1º) Cuando el donatario ha atentado contra la vida del donante;
 - 2º) Cuando le ha inferido injurias graves, en su persona o en su honor;
 - 3º) Cuando le ha rehusado alimentos”.
3. Titularidad de la acción de revocación por ingratitud: Art. 1864: “La revocación de una donación por causa de ingratitud, no puede ser demandada sino por el donante o sus herederos”.
4. Efectos de la revocación por ingratitud entre las partes: Art. 1867: “Entre donante y donatario, los efectos de la revocación por causa de ingratitud, remontan al día de la donación, y el donatario está obligado no sólo a restituir todos los bienes donados que él posea, sino que aun debe bonificar al donante los que hubiese enajenado, e indemnizarlo por las hipotecas y otras cargas reales con que los hubiese gravado, sea por título oneroso o lucrativo”.
5. Efectos respecto de 3ºs: Art. 1867:” La revocación de la donación por causa de ingratitud, no tiene efecto contra terceros por las enajenaciones hechas por el donatario, ni por las hipotecas u otras cargas reales que hubiese impuesto sobre los bienes donados, antes de serle notificada la demanda”.

C. REVOCACION POR SUPERNACENCIA DE HIJOS

Art. 1868: “Las donaciones no pueden ser revocadas por supernacencia de hijos al donante después de la donación, si expresamente no estuviere estipulada esta condición”.

EL MANDATO

MANDATO CIVIL Y COMERCIAL. CONCEPTO.

Art. 1869:” El mandato, como contrato, tiene lugar cuando una parte da a otra el poder, que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza”.

Art. 221 CdC:” El mandato comercial, en general, es un contrato por el cual una persona se obliga a administrar uno o mas negocios lícitos de comercio que otra le encomienda, el mandato comercial no se presume gratuito”.

MANDATO CIVIL.

Aspectos importantes:

- 1)- debe darse la aceptación de la otra parte para que se configure el mandato. Tiene carácter consensual.
 - 2)- La finalidad concreta del mandato es a realización de actos jurídicos.
- El escrito donde consta este contrato se llama poder.

EL MANDATO COMERCIAL. COMPARACION CON EL CIVIL.

El contrato comercial se diferencia del civil fundamentalmente en la naturaleza de los actos encomendados al mandatario. Será comercial si el acto encomendado es de ese carácter y será civil cuando el acto tenga naturaleza civil. Asimismo se diferencian en que el mandato comercial jamás se presume gratuito, mientras que el civil, se presume gratuito cuando no se hubiera convenido que el mandatario perciba una retribución por su trabajo.

MANDATO Y COMISION

El mandato comercial se divide en nuestro derecho positivo en: 1)- mandato propiamente dicho, y 2)- comisión o consignación.

Ambos proceden por cuenta del mandante o del comitente, PERO, el mandatario lo hace en nombre del mandante y el comisionista actúa en nombre propio.

Además el mandato sólo crea relaciones entre el mandante y mandatario, y una vez realizada la gestión u operación, el mandante y la persona con la que el mandatario contrató quedan vinculadas como si entre ellos hubieran realizado la operación directamente.

En cambio, en la comisión crea 2 clases de relaciones: 1)- entre el comisionista y el comitente, y 2)- entre el comisionista y el tercero contratante.

CARACTERES

1. El mandato se presume gratuito, pero en ciertos casos puede ser considerado oneroso → Art. 1871: se presume gratuito cuando no se hubiere convenido que el mandatario perciba retribución por su trabajo. Sin embargo, se presume que es oneroso si consiste en atribuciones o en funciones conferidas por la ley al mandatario, y si se refiere a los trabajos propios de la profesión lucrativa del mandatario o de su modo de vivir.
2. Consensual, porque los efectos se producen desde la aceptación por el mandatario, sin estar supeditado a la realización del acto jurídico encomendado.
3. Es no formal, porque el mandato puede ser expreso o tácito. El expreso puede darse por instrumento público o privado, por carta y también verbalmente.
4. Es representativo

CONCEPTO DE REPRESENTACION

Según Ossorio, la representación es la capacidad general de las personas cuando ésta es suplida por la patria potestad, la tutela o la delegación de las dificultades propias en un mandatario o apoderado, que ostenta la personalidad jurídica del mandante o poderdante en los asuntos expresados. Es, en consecuencia la posibilidad de que alguien resulte representado por otro para ejercitar uno o varios actos jurídicos; en los supuestos de la llamada legal es una forma de proteger los intereses de los incapaces que están bajo patria potestad o la tutela. Pero también esa representación puede surgir como consecuencia de la voluntad contractual y se origina cuando se celebra el contrato de mandato.

CONCEPTO DE PODER

Según Ossorio, es la facultad que una persona da a otra aunque se obre en su nombre y por su cuenta, y que consta en el documento o instrumento que se otorga por escritura o por instrumento privado.

COMPARACION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS

- Con la locación de servicios: en el mandato existe la comisión de realizar, a nombre de otro, un determinado acto jurídico o actos jurídicos; en cambio en la locación de servicios la finalidad es que se efectúen actos materiales en servicio de otro.
- Con la locación de obra: la finalidad la ejecución del acto material de concluir una obra determinada que se encarga por el locatario al locador.
- El art. 1870 y sus disposiciones: El art. 1870 menciona una serie de representaciones a las que se aplican las reglas del mandato y no son en realidad verdaderos mandatos, como es el caso de las representaciones necesarias y como es la de los padres respecto de los hijos sometidos a su patria potestad, al doméstico con relación a su patrón, al aprendiz con relación a su maestro, gestores, albaceas testamentarios, etc.

ESPECIES Y EXTENSION DEL MANDATO: EXPRESO Y TÁCITO

Art. 1873: "El mandato puede ser expreso o tácito. El expreso puede darse por instrumento público o privado, por cartas, y también verbalmente".

Art. 1874: "El mandato tácito resulta no sólo de los hechos positivos del mandante, sino también de su inacción o silencio, o no impidiendo, pudiendo hacerlo, cuando sabe que alguien está haciendo algo en su nombre".

MANDATO GENERAL Y ESPECIAL; EN TERMINOS GENERALE Y ESPECIALES O EXPRESOS

Primero hay que clasificar a los mandatos en generales y en especiales → los mandatos generales tiene como característica abarcar la generalidad de los actos jurídicos que debe realizar una persona, vinculados con su patrimonio; los especiales son los mandatos otorgados para la realización de un determinado acto jurídico. El mandato general debe interpretarse en el sentido de que está referido a exclusivamente a los actos de administración; en cambio, el mandato especial es necesario cuando debe realizarse cualquier tipo de acto de disposición referido a los bienes que integran el patrimonio de una persona determinada (el mandante).

El art. 1881 contiene diversos incisos en los que es necesario poder especial: Ej: Para hacer novaciones que extingan obligaciones ya existentes al tiempo del mandato; 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, para prestar dinero, o tomar prestado, a no ser que la administración para formar sociedad; para aceptar herencias; etc.

Interpretación del poder especial: Se deben interpretar en forma limitativa, si hay duda, ésta debe ser en el sentido de que no existe la facultad que se pretende ejercer.

EXTENSION Y LIMITES DEL MANDATO COMERCIAL

Art.223: "El mandato comercial, por generales que sean sus términos, sólo puede tener por objeto actos de comercio. Nunca se extiende a actos que no sean de comercio, si expresamente no se dispusiera otra cosa en el poder".

MANDATO OCULTO

Art. 1929: "El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar en su propio nombre o en el del mandante. Si contrata en su propio nombre, no obliga al mandante respecto de terceros. Este, sin embargo, puede exigir una subrogación judicial en los derechos y acciones que nazcan de los actos, y puede ser obligado por los terceros acreedores que ejercieren los derechos del mandatario a llenar las obligaciones que de ellos resultan".

Cuando el mandatario actúa en nombre propio, a pesar de tener un mandato, no se origina una relación directa entre el mandante y el 3º; sin embargo la ley ha establecido que el mandante puede exigir subrogarse en la situación del mandatario. También, si los 3ºs llegan a tomar conocimiento de la existencia de ese mandato oculto tienen derecho para exigirle al deudor (mandante) el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

CAPACIDAD PARA SER MANDANTE

El mandante debe tener al momento de otorgar mandato, la plena capacidad civil; con respecto al mandatario éste debe ser, también plenamente capaz. Rechazamos la posibilidad de que pueda otorgarse mandato a una persona absolutamente incapaz: no es posible concebir que pueda ser mandatario ni un menor impúber, ni un demente declarado tal en juicio, ni un sordomudo que no sabe darse a entender por escrito, pero si es posible que revista el carácter de mandatario un menor adulto, es decir relativamente incapaz.

OBJETO ESPECIFICO

Art. 1889: "Pueden ser objeto del mandato todos los actos lícitos, susceptibles de producir alguna adquisición, modificación o extinción de derechos". Si se otorga mandato para realizar un acto jurídico ilícito, imposible o inmoral, ese mandato es nulo y no da acción para el mandante contra el mandatario.

CAUSA FIN

Realización de actos jurídicos.

FORMA

El mandato en principio es no formal, admitiéndose la posibilidad de que pueda ser concluido en forma tácita o verbal. En consecuencia, es necesario admitir la libertad de formas, a pesar de que el art. 1881 establece 17 incisos en el mandato debe ser otorgado mediante poderes especiales (escritura pública para poderes especiales).

EFFECTOS DEL MANDATO

OBLIGACIONES DEL MANDATARIO: EJECUTAR EL MANDATO.

- El art. 1905 indica que el mandatario debe limitarse a la extensión de su mandato. Según el art. 1906 no se considera que ha traspasado los límites del mandato cuando éste ha sido cumplido de una manera más ventajosa que la señalada en dicho mandato.
- Hay una obligación de dar cuenta y la de entregar lo que haya recibido con motivo de la ejecución del mandato.
- El mandatario tiene la obligación de entregar la cosa que hubiere recibido con razón del cumplimiento del mandato.

OBLIGACIONES DEL MANDATARIO. SU RESPONSABILIDAD

Según el art. 1904: "El mandatario queda obligado por la aceptación a cumplir el mandato, y responder de los daños y perjuicios que se ocasionaren al mandante por la inejecución total o parcial del mandato".

En el mandato gratuito se considera suficiente la adopción de las medidas de vigilancia típicas del cuidado de los propios bienes.

En el mandato oneroso se exige un deber de vigilancia más estricto, por parte del mandatario → buen padre de familia. En el supuesto de la ejecución con exceso en el mandato, se considera que no se produce ese traspaso si lo realizado resulta más ventajoso para el mandante. Ahora, si excede sin que signifique una ventaja sino un perjuicio, ese perjuicio está a cargo del mandatario.

SUSTITUCION DEL MANDATO. CASOS Y EFECTOS.

Art. 1924: "El mandatario puede sustituir en otro la ejecución del mandato; pero responde de la persona que ha sustituido, cuando no ha recibido el poder de hacerlo, o cuando ha recibido este poder, sin designación de la persona en quien podía sustituir, y hubiese elegido un individuo notoriamente incapaz o insolvente".

Art. 1925: "Aunque el mandatario haya sustituido sus poderes, puede revocar la sustitución cuando lo juzgue conveniente. Mientras ella subsiste, es de su obligación la vigilancia en el ejercicio de los poderes conferidos al sustituto".

Art. 1926: "El mandante en todos los casos tiene una acción directa contra el sustituido, pero sólo en razón de las obligaciones que éste hubiere contraído por la sustitución; y recíprocamente el sustituido tiene acción contra el mandante por la ejecución del mandato".

Art. 1927: "El mandante tiene acción directa contra el sustituido, toda vez que por una culpa que éste hubiere cometido, fuese responsable de los daños e intereses".

Art. 1928: "Las relaciones entre el mandatario y el sustituido por él, son regidas por las mismas reglas que rigen las relaciones del mandante y mandatario".

OBLIGACIONES DEL MANDANTE

Art. 1946: "Los actos jurídicos ejecutados por el mandatario en los límites de sus poderes, y a nombre del mandante, como las obligaciones que hubiese contraído, son considerados como hechos por éste personalmente" → asimismo, existe el deber de reintegro de todos los gastos en que hubiera incurrido el mandatario como así pagarle intereses si el mandatario ha anticipado los fondos necesarios.

Otra de las obligaciones del mandante es la de retribuir la gestión.

Art. 1958: "Resolviéndose el mandato sin culpa del mandatario, o por la revocación del mandante, deberá éste satisfacer al mandatario la parte de la retribución que corresponda al servicio hecho; pero si el mandatario hubiere recibido adelantada la retribución o parte de ella, el mandante no puede exigir que se la restituya".

DERECHO DE RETENCION DEL MANDATARIO

Art. 1956: "Hasta que el mandatario sea pagado de los adelantos y gastos, y de su retribución o comisión, puede retener en su poder cuanto bastare para el pago, cualesquiera bienes o valores del mandante que se hallen a su disposición".

EXCESO EN EL CUMPLIMIENTO DEL MANDATO

La regla es la del art. 1931 según el cual si contrata fuera de los límites del mandato no crea responsabilidad para el mandante y se crea una relación directa entre el mandatario y los terceros según el art. 1933; pero existen excepciones como es la señalada por el art. 1906 cuando, excediendo el mandato, eso resulta ventajoso para el mandante. En este caso no se considera que se obró fuera de los límites del mandato.

RATIFICACION DEL MANDATO

Nadie puede contratar a nombre de otro sin tener por la ley su representación o estar investido de un mandato; sin embargo, el interesado en ese negocio jurídico lo puede ratificar, y entonces se considera como si hubiera existido siempre el mandato al respecto.

MODOS DE RATIFICACION

- Expresa: cuando se manifiesta por actos exteriores, que llegan a conocimiento de las partes.
- Tácita: cuando se ejecuta el contrato sin formular oposiciones de ninguna naturaleza; en este caso, esa ejecución del contrato aparece como una ratificación tácita de lo que se hubiera realizado por el mandatario.

CONCLUSION DEL MANDATO

El cumplimiento del negocio encomendado por el mandante al mandatario pone fin al mandato (art. 1960).

MANDATO IRREVOCABLE

Art. 1977: "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".

La doctora Lombardo considera que si el mandante se muere cuando el mandatario ya estaba llevando a cabo las acciones que le correspondían (por ejemplo si había que escriturar un bien, se inicia la escritura el día 15 y el día 17 muere el mandante), el mandatario tiene que completar su mandato y los herederos del mandante deben pagarle como corresponde.

EL MANDATO Y LAS PROFESIONES LIBERALES

Lo establecido por el art. 1871 al admitir que el mandato puede ser gratuito u oneroso, y fundamentalmente cuando explícita que se presume oneroso si consiste en atribuciones o funciones conferidas por la ley al mandatario, o en los trabajos propios de la profesión lucrativa del mandatario o de su modo de vivir, produce cierta confusión doctrinaria para diferenciar el contrato de mandato y el de locación de obra o de servicios, y asimismo en el planteamiento de las relaciones existentes entre el mandato y las profesiones liberales.

Podemos utilizar como base para la distinción los siguientes criterios:

- En el mandato hay representación, que puede no existir en la relación establecida entre el profesional y su cliente;
- El mandato tiene por objeto la realización de actos jurídicos por cuenta del mandante, en tanto que el profesional realiza actos materiales u obras sean materiales o intelectuales.

LA FIANZA

CONCEPTO

Se trata de una garantía personal que se asume garantizando a un acreedor el cumplimiento de la obligación principal contraída por quien no resulta parte del contrato de fianza.

El fiador cubre la probable situación deficitaria que se le originaria al acreedor de la deuda principal, como consecuencia de la insolvencia o incumplimiento del deudor.

LA FIANZA CIVIL Y LA COMERCIAL

Art. 1986: " Habrá contrato de fianza, cuando una de las partes se hubiere obligado accesoriamente por un tercero, y el acreedor de ese tercero aceptase su obligación accesoria".

Por su parte el art. 478 CdC define la fianza comercial en estos términos: "Para que una fianza se considere mercantil, basta que tenga por objeto asegurar el cumplimiento de un acto o contrato de comercio, aunque el fiador no sea comerciante".

- La fianza civil puede ser simple o solidaria, la comercial es siempre solidaria, no pudiendo invocar los beneficios de división o excusión
- La competencia de los jueces será la civil o comercial según sea una u otra.

POSIBILIDAD DE CONSTITUIRLA POR ACTO UNILATERAL

¿Si la fianza es un contrato, existe la posibilidad de constituirla por pacto unilateral? → el art. 1987 expresa: "Puede también constituirse la fianza como acto unilateral antes que sea aceptada por el acreedor".

La doctrina establece que cuando este artículo habla del "caso unilateral y antes que sea aceptada por el acreedor", se está refiriendo a la fianza legal o judicial y no a la fianza convencional que es la que está definida en el art. 1986.

CARACTERES

1. No formal → Art. 2006: " La fianza puede contratarse en cualquiera forma: verbalmente, por escritura pública o privada; pero si fuese negada en juicio, sólo podrá ser probada por escrito".
2. Consensual, porque queda perfeccionado por el simple acuerdo entre fiador y acreedor.
3. Unilateral, porque desde el momento de su celebración solo el fiador resulta obligado al cumplimiento de obligaciones.
4. Nominado o típico, porque tiene denominación y regulación legislativa.
5. Gratuito, por cuanto el fiador asegura a la otra parte una ventaja, que resulta independiente de toda prestación por parte del acreedor.
6. Accesorio, porque la ley dice: "cuando una de las partes se hubiese obligado accesoriamente por un tercero".

COMPARACION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS

- Con las obligaciones solidarias: La obligación mancomunada es solidaria cuando la totalidad del objeto de ella puede, ser demandada por cualquiera de los acreedores o a cualquiera de los deudores. En la fianza, existe una obligación principal que es la que garantiza el fiador a quien el o los acreedores le pueden exigir el cumplimiento de la obligación del deudor principal en el caso de incumplimiento. En la fianza se trata de una obligación de otro, que resulta garantida, no de la obligación propia del fiador, que solo subsidiariamente debe responder.
- Cartas de crédito: Las cartas de crédito no se reputan fianza sino cuando el que las hubiese dado declarase expresamente que se hacía responsable por el crédito (art. 2007).

La carta de crédito es un contrato en virtud del cual una persona (dador), a cambio de una suma que debe o se le entrega, o cuyo reembolso se le promete, expide y entrega a otro (tomador o portador) un documento que faculta a éste a retirar dentro del plazo convenido o del que se fije judicialmente, de manos de un tercero, o de varios, fondos hasta cierto limite, aunque sin tener acción directa para reclamarlos.

Las cartas de crédito deben ser:

1. Nominativas
2. Deben contraerse a cantidad fija
3. No pueden protestarse, ni por ellas adquiere el portador acción alguna contra el dador.
4. Deben ser dadas con plazo convencional o de lo contrario será fijado por el Tribunal de Comercio

En consecuencia, las cartas de crédito no se reputan fianzas, sino en el supuesto de que quien las hubiese dado (dador) se responsabilizara por el otorgamiento del crédito por parte del destinatario ante éste → el supuesto previsto en el CC como fianza es aquel en el que el dador no ha dado una orden de pago sino ha otorgado una garantía para el supuesto en que se abriese el crédito.

- Cartas de recomendación: Art. 2008: "Las cartas de recomendación en que se asegura la probidad y solvencia de alguien que procura créditos, no constituyen fianza" → las cartas de recomendación son aquellas expedidas por alguien que asegura la probidad y solvencia de un tercero.

Art. 2009: "Si las cartas de recomendación fuesen dadas de mala fe, afirmando falsamente la solvencia del recomendado, el que las suscribe será responsable del daño que sobreviniese a las personas a quienes se dirigen, por la insolvencia del recomendado".

LA SITUACION LEGAL DEL FIADOR SIMPLE, EL FIADOR SOLIDARIO Y EL PRINCIPAL PAGADO. FIANZA LEGAL Y JUDICIAL

- Fianza condicional: Es aquella que se celebra entre el acreedor y el fiador y está regida por la libre voluntad de las partes (art. 1197). El deudor es tercero ajeno al contrato que se celebra entre acreedor y fiador.
- Fianza legal: Es aquella que resulta impuesta directamente por la ley. Por ej. cuando el art. 118 establece en el caso de ausencia con presunción de fallecimiento, que los herederos testamentarios o los legítimos a falta de éstos, o los legatarios para poder entrar en posesión provisoria de los bienes del ausente, deberán prestar fianzas que aseguren su buena administración.
- Fianza judicial: Es aquella exigida por los jueces. Es común en casos de embargos o medidas preventivas.
- Fianza simple: Es aquella en que el fiador goza de los llamados beneficios de división y de excusión.
 1. Beneficio de excusión: El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin previa excusión de todos los bienes del deudor, es decir, que el acreedor deberá acreditar haber excutido los bienes de su deudor para poder demandar al fiador el cumplimiento del contrato (art. 2012).
 2. Beneficio de división: Art. 2024: " Si hubiese dos o más fiadores de una misma deuda, que no se hayan obligado solidariamente al pago, se entenderá dividida la deuda entre ellos por partes iguales, y no podrá el acreedor exigir a ninguno de ellos sino la cuota que le corresponda".
- Fianza solidaria: casos:
 1. Si lo han estipulado las partes al celebrar el contrato.
 2. Cuando en el momento de la celebración del contrato el fiador renuncia al beneficio de excusión.
 3. Cuando el acreedor fuese la hacienda (fisco) nacional o provincial
- Principal pagador: Art. 2005: " Cuando alguien se obligare como principal pagador, aunque sea con la calificación de fiador, será deudor solidario, y se le aplicarán las disposiciones sobre los codeudores solidarios". Esta equiparación no puede ser absoluta, ya que si no, no estaríamos frente al contrato de fianza convencional. El fiador principal pagador no es en realidad, un fiador y reviste el carácter de deudor solidario.

OBJETO: OBLIGACIONES QUE PUEDEN SER AFIANZADAS

Art. 1991: " La fianza no puede tener por objeto una prestación diferente de la que forma la materia de la obligación principal".

Para el caso de de que la obligación principal no tuviere por objeto el pago de una suma de dinero, o de un valor apreciable en dinero, sino la entrega de un cuerpo cierto, o algún hecho que el deudor debe ejecutar personalmente, el fiador de la obligación sólo estará obligado a satisfacer daños e intereses que se deban al acreedor por inexecución de la obligación.

Con relación a que tipo de obligaciones pueden ser afianzadas el art. 1993 establece: " Toda obligación puede ser afianzada, sea obligación civil o sea obligación natural, sea accesoria o principal derivada de cualquiera causa, aunque sea de un acto ilícito; cualquiera que sea el acreedor o deudor, y aunque el acreedor sea persona incierta; sea de valor determinado o indeterminado, líquido o ilíquido, pura o simple; a plazo o condicional, y cualquiera que sea la forma del acto principal" → cuando el art. dice "aunque sea de un acto ilícito" se refiere a una obligación que es exigible legalmente por haberse originado como consecuencia de un acto ilícito, pero de ninguna manera quiere decir que se pueda otorgar fianza para garantizar el cumplimiento de actos ilícitos, contrarios a la moral y a las buenas costumbres.

FORMA Y PRUEBA

Art. 2006: " La fianza puede contratarse en cualquiera forma: verbalmente, por escritura pública o privada; pero si fuese negada en juicio, sólo podrá ser probada por escrito" → forma *ad probationem*.

EFFECTOS DE LA FIANZA

A. ENTRE FIADOR Y ACREEDOR

- El fiador tiene la obligación de pagar la obligación contraída por el deudor en caso de que este no lo haga, surgiendo de ello una acción a favor del acreedor para exigir el cumplimiento por parte del fiador de lo pactado.
En el juicio que se intente contra el fiador, éste tiene para oponer al progreso de la acción del acreedor el

derecho de acogerse a 2 beneficios: 1-el beneficio de excusión, 2-el beneficio de división. Según el art. 2013 el beneficio de excusión no es de aplicación en los siguientes casos:

- 1º) Cuando el fiador renunció expresamente a éste beneficio;
 - 2º) Cuando la fianza fuese solidaria;
 - 3º) Cuando se obligó como principal pagador;
 - 4º) Si como heredero sucedió al principal deudor;
 - 5º) Si el deudor hubiese quebrado, o se hallare ausente de su domicilio al cumplirse la obligación;
 - 6º) Cuando el deudor no puede ser demandado judicialmente dentro de la República;
 - 7º) Si la obligación afianzada fuere puramente natural;
 - 8º) Si la fianza fuere judicial;
 - 9º) Si la deuda fuere a la hacienda nacional o provincial.
- Efectos del beneficio de excusión: Una vez que el fiador ha opuesto el beneficio de excusión al progreso de la acción dirigida contra él, el acreedor debe proceder a ejecutar los bienes del deudor para poder proseguir la acción contra su fiador → Art. 2017: " Si los bienes excutidos no produjeren sino un pago parcial, el acreedor estará obligado a aceptarlo, y no podrá reconvenir al fiador, sino por la parte insoluta".
 - El beneficio de división: Art. 2024: "Si hubiese dos o más fiadores de una misma deuda, que no se hayan obligado solidariamente al pago, se entenderá dividida la deuda entre ellos por partes iguales, y no podrá el acreedor exigir a ninguno de ellos sino la cuota que le corresponda. Todo lo dispuesto en el Título XII, Sección primera, Parte primera de este libro, es aplicable a los fiadores simplemente mancomunados". El beneficio de división debe ser opuesto por el fiador, al que se le reclama mas de la parte proporcional que le corresponda ya que el mismo no funciona de pleno derecho.
Tanto el beneficio de excusión como el de división no son de aplicación para la fianza comercial, pudiendo solo los fiadores exigir del acreedor la interpelación judicial previa del deudor, como requisito de la viabilidad dela acción intentada contra ellos.
 - Excepciones que puede oponer el fiador al acreedor: 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".

B. ENTRE FIADOR Y DEUDOR

- Cuando el fiador efectúa el pago en su carácter de tal son 2 los derechos que se producirán en su beneficio: 1- podrá pedir la exoneración de la fianza o el embargo de los bienes del deudor; y 2- se podrá subrogar en los derechos del acreedor.
Art. 2025: " El fiador podrá pedir al deudor la exoneración de la fianza, cuando han pasado cinco 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".
Art. 2026: "El fiador puede pedir el embargo de los bienes del deudor, o la exoneración de la fianza en los casos siguientes:
 - 1º) Si fuese judicialmente demandado para el pago;
 - 2º) Si vencida la deuda, el deudor no la pagase;
 - 3º) Si dispusiere sus bienes, o si emprendiese negocios peligrosos, o los diese en seguridad de otras obligaciones;
 - 4º) Si quisiere ausentarse fuera de la República, no dejando bienes raíces suficientes y libres para el pago de la deuda".
 Art. 2029: "El fiador que pagase la deuda afianzada, aunque se hubiese obligado contra la voluntad del deudor, queda subrogado en todos los derechos, acciones, privilegios y garantías anteriores y posteriores a la fianza del acreedor contra el deudor, sin necesidad de cesión alguna".
- Alcances de la subrogación: el fiador subrogado podrá exigir: 1-todo lo pagado en concepto de capital, intereses y costas, 2-los intereses legales desde el día del pago 3-la indemnización de todo perjuicio que le hubiese sobrevenido con motivo de la fianza.

EXTINCION DE LA FIANZA POR VIA DIRECTA Y POR CONSECUENCIA

EXTINCION DE LA FIANZA

Art. 2042: "La fianza se extingue por la extinción de la obligación principal, y por las mismas causas que las obligaciones en general, y las obligaciones accesorias en particular".

EXTINCION POR VIA DIRECTA

La fianza se extingue por las mismas causas de las obligaciones en general. Según el art. 724 "las obligaciones se extinguen: por el pago, por la novación, por la compensación, por la transacción, por la confusión, por la renuncia de los derechos del acreedor, por la remisión de la deuda, por la imposibilidad de pago".

POR VIA DE CONSECUENCIA

También cuando hablamos de la extinción de la fianza por vía de consecuencia debemos tener presente el art. 724, ya que el presupuesto es idéntico aunque ahora referido a la relación existente entre acreedor y deudor de la obligación principal.

1. Pago: Si el deudor efectúa el pago al acreedor, queda extinguida la fianza dado su carácter accesorio.
2. Novación: Art. 803: "La novación extingue la obligación principal con sus accesorios, y las obligaciones accesorias".
3. Compensación: Art. 829: " El fiador no sólo puede compensar la obligación que le nace de la fianza con lo que el acreedor le deba, sino que también puede invocar y probar lo que el acreedor deba al deudor principal, para causar la compensación o el pago de la obligación. Pero el deudor principal no puede invocar como compensable su obligación, con la deuda del acreedor al fiador".
4. Transacción: Art. 852: " La transacción entre el acreedor y el deudor extingue la obligación del fiador, aunque éste estuviera ya condenado al pago por sentencia pasada en cosa juzgada".
5. Confusión: Art. 865: " La confusión del derecho del acreedor con la obligación del deudor, extingue la obligación accesoria del fiador; mas la confusión del derecho del acreedor con la obligación del fiador, no extingue la obligación del deudor principal".
6. Renuncia o remisión de la deuda: Art. 2049: " La renuncia onerosa o gratuita del acreedor al deudor principal, extingue la fianza, con excepción de las renunciaciones en acuerdo de acreedores, aunque ellas importen la remisión de la deuda y aunque los acreedores no se reserven expresamente sus derechos contra el fiador".
7. Imposibilidad de pago: Art. 888: " La obligación se extingue cuando la prestación que forma la materia de ella, viene a ser física o legalmente imposible sin culpa del deudor".
8. Prescripción de la obligación principal: La prescripción que ha producido la extinción de la acción de la obligación principal produce la extinción de la fianza y da derecho al fiador para oponerla aun contra la voluntad del deudor principal → art. 2021: " El fiador puede oponer en su nombre personal todas las excepciones que competan al deudor, aun contra la voluntad de éste".
9. Resolución o nulidad de la obligación principal: la obligación principal puede haber quedado resuelta o anulada ya sea por el cumplimiento de una condición resolutoria o bien por la sanción de nulidad, originada en uno de los vicios propios de los actos jurídicos (error, dolo, violencia). En consecuencia, en los casos mencionados, la obligación principal desaparece y tal circunstancia produce la extinción de la fianza y da derecho al fiador para hacer valer tal situación.

LOS CONTRATOS ALEATORIOS

Según el art. 2051: "Los contratos serán aleatorios, cuando sus ventajas o pérdidas para ambas partes contratantes, o solamente para una de ellas, dependan de un acontecimiento incierto". → Las ventajas o pérdidas que los contratos aleatorios pueden producir dependen de un acontecimiento incierto, o sea que debe haber incertidumbre sobre su realización, y las ventajas y las pérdidas dependerán de la producción del acontecimiento contemplado por las partes para regular sus recíprocas relaciones contractuales.

COMPARACION CON EL CONTRATO CONDICIONAL Y A TERMINO

En el contrato aleatorio la incertidumbre solo recae sobre las probables ventajas que las partes esperan obtener del contrato, pero no existe duda sobre la existencia del contrato.

En el condicional lo que puede producir el hecho al cual el contrato se refiere es la posible existencia o no del mismo. Es decir solo una vez producida la condición en el contrato se establece (si es suspensiva); en cambio el contrato no tendrá existencia si la condición es resolutoria.

JUEGO Y APUESTA

Art. 2052: "El contrato de juego tendrá lugar cuando dos o más personas entregándose al juego se obliguen a pagar a la que gane un suma de dinero, u otro objeto determinado".

ELEMENTOS

1. Que los contratantes se entreguen al juego
2. Que cada una de las partes que han celebrado el contrato se obligue a pagar a aquella que resultare ganadora una suma de dinero u otro objeto semejante.

El art. 2055: "Prohíbese demandar en juicio deudas de juego, o de apuestas que no provengan de ejercicio de fuerza, destreza de armas, corridas, y de otros juegos o apuestas semejantes, con tal que no haya habido contravención a alguna ley o reglamento de policía".

Por su parte, el art. 2053 se encarga de definir a la apuesta diciendo: "La apuesta sucederá, cuando dos personas que son de una opinión contraria sobre cualquier materia, conviniesen que aquella cuya opinión resulte fundada, recibirá de la otra una suma de dinero, o cualquier otro objeto determinado".

ELEMENTOS

1. Que los contratantes tengan una opinión contraria sobre cualquier materia o hecho.
2. Que la parte cuya opinión resulte fundada reciba de la otra una suma de dinero o cualquier otro objeto.

La diferencia entre el juego y la apuesta deriva de la función que las partes asumen en el contrato: en el de juego ellas mismas lo realizan o ejecutan ("entregándose"). En la apuesta, por el contrario, la ejecución es extraña a los contratantes, que sólo tienen opiniones diferentes. En la apuesta no hay participación activa en el evento de quienes celebran el contrato.

NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES QUE NACEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE JUEGOS

- a) Juegos tutelados o permitidos: Son aquellos a los que el Estado autoriza.
- b) Juegos tolerados: son aquellos que si bien no son expresamente admitidos, no son objeto de manifiesta prohibición legal
- c) Juegos prohibidos: son aquellos que el Estado considera que tienen una causa ilícita.

Debemos puntualizar que las deudas de juego devienen obligaciones naturales, no civiles (art. 515 inc. 5).

Conforme al art. 2060, son deudas de juego las que exclusivamente resultan de una convención de juego o apuesta, aclarando que no tienen tan carácter las que hubieran contraído para procurarse los medios para jugar o apostar. → si un tercero ajeno al juego facilita dinero al jugador, éste esté obligado civilmente a la restitución de lo recibido como frente a cualquier préstamo común.

FACULTADES DEL JUEZ

Art. 2056: "Los jueces podrán moderar las deudas que provengan de los juegos permitidos por el artículo anterior, cuando ellas sean extraordinarias respecto a la fortuna de los deudores".

CONTRATO ONEROSO DE RENTA VITALICIA

CONCEPTO

Art. 2070: " Habrá contrato oneroso de renta vitalicia, cuando alguien por una suma de dinero, o por una cosa apreciable en dinero, mueble o inmueble que otro le da, se obliga hacia una o muchas personas a pagarles una renta anual durante la vida de uno o muchos individuos, designados en el contrato".



La constitución del contrato se produce por la entrega de la cosa, que puede ser una suma de dinero o una cosa apreciable en dinero mueble o inmueble, y que, con motivo de esa entrega, el que ha recibido la suma de dinero o la cosa se compromete a pagar una renta anual, por todo el tiempo que dure la vida de una o más personas designadas en el contrato para fijar el límite temporal del mismo, al que se designe como beneficiario.

A pesar de que el art. habla de pagar una renta anual, nada impediría que ella fuese semestral, trimestral y hasta mensual.

ELEMENTOS

1. Que exista o quede constituida una obligación por parte del deudor de pagar una renta (anual, semestral, trimestral, mensual).
2. Esta obligación tendrá carácter vitalicio y deberá ser cumplida mientras duren la vida o las vidas involucradas al momento de la celebración.
3. La obligación de pagar la renta se constituye como consecuencia de la entrega al deudor rentario, por parte del dador, de una suma de dinero o de una cosa apreciable en dinero, mueble o inmueble.
Cuando se trate de dinero, se dice que la renta se constituye a "precio de dinero", y cuando se entrega una cosa se dice que es a "fondo perdido", ya que a la muerte del constituyente de la renta sus herederos no encontrarán en la sucesión valor alguno equivalente.

CARACTERES

1. Unilateral, si bien la circunstancia de que una de las partes entrega el capital y la otra se obliga a pagar la renta, tratándose de un contrato real, la entrega de la cosa no afecta el cumplimiento, sino a la perfección del contrato.
2. Oneroso, porque la ventaja que se le concede a una o a ambas partes no les es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho (entrega de la suma de dinero, o de la cosa) o que se obligue a hacerle (ej. pago de la deuda por el tiempo que dure la vida del cabeza).
3. Real, por cuanto queda concluido mediante la entrega de la suma de dinero o de la cosa por parte del dador.
4. Nominado o típico, tiene nombre y regulación en el CC.
5. Aleatorio, por cuanto, las ventajas o pérdidas de las partes dependerán de un acontecimiento incierto, relacionado con el tiempo en que se producirá la muerte del "cabeza de la renta".
6. Solemne, si bien el art. 2071 dice "bajo pena de nulidad" Borda opina que en este contrato es posible la aplicación del art. 1185 (cabe la conversión). Garrido en cambio, opina que una renta vitalicia no puede otorgarse por instrumento privado y después reclamarse su elevación a escritura pública.

OBJETO

Art. 2074: " La prestación periódica no puede consistir sino en dinero; cualquiera otra prestación en frutos naturales, o en servicios, será pagadera por su equivalente en dinero".

CAPACIDAD

Las partes que celebran el contrato oneroso de renta vitalicia son el dador, que entrega el capital y el deudor rentista, que se obliga a pagar durante toda la vida de las personas designadas como cabezas de la renta una determinada cantidad anual (aunque puede ser semestral, trimestral, etc.), teniendo el contrato la particularidad de que, si bien éstas son las partes que lo celebran en el respectivo contrato, debe figurar la persona o personas cuya vida o vidas van a fijar el término de duración de la prestación asumida por el deudor y también quien va a resultar beneficiario del pago establecido.

Lo más común resulta ser que el dador sea beneficiario y también cabeza de la renta.

Art. 2073: " Tiene capacidad para contratar la constitución de una renta vitalicia por dinero que diese, el que la tuviere para hacer empréstitos; y tiene capacidad para obligarse a pagarla el que la tuviere para contraer empréstitos.

Tiene capacidad para constituir una renta vitalicia por venta que hiciere de cosas muebles o inmuebles, el que la tuviere para venderlas; y tiene capacidad para obligarse a pagarlas, el que la tuviere para comprar."

En el primer supuesto, nos remite a la capacidad en el contrato de mutuo, pero el CC no dice nada sobre alguna capacidad especial.

Art. 2079: "En el caso en que la renta se hubiese constituido a favor de un tercero incapaz de recibir del que ha dado el valor de ella, el deudor no podrá rehusar satisfacerla. Ella debe ser pagada al que ha dado el capital, o a sus herederos hasta el momento prescripto por el contrato para su extinción".

FORMA

Art. 2071: "El contrato oneroso de renta vitalicia no puede ser hecho, bajo pena de nulidad, sino por escritura pública, y no quedará concluido sino por la entrega del dinero, o por la tradición de la cosa, en que consistiese el capital".

No participamos de la posibilidad de que sea celebrado por instrumento privado y de que sea de aplicación para el supuesto la exigibilidad de la posterior escritura pública → la escritura pública es exigida *ad solemnitatem*.

CASOS PARTICULARES DE NULIDAD

Art. 2078: "El contrato de renta vitalicia será de ningún efecto cuando la renta ha sido constituida en cabeza de una persona que no existía el día de su formación, o en la de una persona que estaba atacada, en el momento del contrato, de una enfermedad de la que muriere en los treinta días siguientes, aunque las partes hayan tenido conocimiento de la enfermedad".

DERECHO DE ACRECER

Art. 2084: " Cuando la renta vitalicia fuese constituida a favor de dos o más personas para que la perciban simultáneamente, se debe declarar la parte de renta que corresponda a cada uno de los pensionistas, y si el pensionista que sobrevive tiene derecho a acrecer. A falta de declaración se entiende que la renta les corresponde por partes iguales, y que cesa en relación a cada uno de los pensionistas que falleciere".

EFFECTOS

- El dador tiene la obligación de entregar el capital, dinero o cosa mueble o inmueble, para que se perfeccione el contrato. Debe responder por evicción y por vicios redhibitorios que puedan afectar la cosa entregada.
- Respecto de las obligaciones del deudor de la renta, la principal es el pago de la renta en los momentos convenidos, que se extingue con motivo del fallecimiento del "cabeza de renta" que no es otro que la persona designada por el constituyente para marcar el tiempo durante el cual será exigible el pago de la anualidad prevista por las partes.
- Habitualmente la renta se paga por período vencido (art. 2081), pero nada obsta para que las partes convengan en que se pague por adelantado.
- Corre a cargo del acreedor acreditar la existencia con vida de la persona designada como cabeza de la renta (art. 2082).
- Si el deudor no cumple con su obligación de pagar la renta, no da derecho al acreedor a solicitar la resolución (salvo que se haya establecido un pacto comisorio expreso). Solo tendrá derecho a demandar el pago de la renta adeudada. La mora genera la pertinente reclamación de daños y perjuicios.

EXTINCION

Art. 2083: " La obligación de pagar una renta vitalicia se extingue por la muerte de la persona en cabeza de quien ha sido constituida".

Art. 2085: " Cuando la renta vitalicia es constituida en cabeza de dos o más, a favor del que da el precio de ella o de un tercero, la renta se debe por entero, hasta la muerte de todos aquellos en cabeza de quienes fue constituida".

Art. 2086: " Cuando el acreedor de una renta constituida en cabeza de un tercero, llega a morir antes que éste, la renta pasa a sus herederos hasta la muerte del tercero".

EL DEPÓSITO

DEPÓSITO CIVIL Y COMERCIAL, CONCEPTO, DIFERENCIAS

Art. 2182: "El contrato de depósito se verifica, cuando una de las partes se obliga a guardar gratuitamente una cosa mueble o inmueble que la otra le confía, y a restituir la misma e idéntica cosa". Y en la nota dice: "Pero no siempre que se guarda gratuitamente una cosa, hay depósito. Para que la entrega de una cosa tome el carácter de depósito, es preciso que ella tenga por fin principal la guarda de la cosa" → Ej.: si yo los encargo recibir de un tercero una cosa, y guardarla hasta que disponga de ella, el contrato es mandato y no depósito.

Por su parte el CdC caracteriza el contrato diciendo: Art. 572: "Sólo se considera comercial el depósito que se hace con un comerciante, o por cuenta de un comerciante, y que tiene por objeto o que nace de un acto de comercio".

El art. 573 dispone: "El depositario puede exigir por la guarda de la cosa depositada, una comisión estipulada en el contrato, o determinada por el uso de la plaza.

Si ninguna comisión se hubiese estipulado, ni se hallase establecida por el uso de la plaza, será determinada por arbitradores. El depósito gratuito no se considera contrato de comercio".



DIFERENCIAS	
1.	El comercial esta vinculado a la empresa de depósito, lo que hace que una de las partes (el depositario) sea comerciante
2.	Contrariamente a la gratitud establecida en el CC, el depósito comercial es siempre oneroso
3.	El depósito comercial es sobre cosas muebles

CONDICIONES

1. Entrega de una cosa
2. Guarda de la cosa
3. Interés exclusivo del depositante
4. Gratuidad de la guarda
5. Transferencia exclusivamente de la tenencia (salvo la excepción de depósito irregular)
6. Autonomía del contrato → si es consecuencia de otra relación jurídicas no es contrato de depósito

Remuneración voluntaria → Art. 2183: "Una remuneración espontáneamente ofrecida por el depositante al depositario, o la concesión a éste del uso de la cosa al celebrar el contrato, o después de celebrado, no quita al depósito el carácter de gratuito".

CARACTERES

1. Real, porque los efectos del contrato exigen la entrega de la cosa, ello no excluye el desplazamiento ficto.
2. Unilateral, porque surgen obligaciones para el depositario (guarda la cosa, conservarla como las propias y restituirla a su dueño)
3. Gratuito, ya que no se altera por una remuneración voluntaria.

LA CUESTIO DE LA GRATUIDAD Y LA ONEROSIDAD

Depósito civil → siempre gratuito.

Depósito comercia → siempre oneroso.

COMPRARACION CON OTROS CONTRATOS

- Con el comodato: La finalidad del depósito es la guarda de la cosa y excepcionalmente se puede usar de la misma. En cambio, el objeto principal del comodato es precisamente el de usar la cosa ajena.
- Con el mutuo: en el mutuo hay transferencia de la propiedad, y solo puede existir confusión en el caso de depósito irregular, donde se trata de cosas consumibles o fungibles, generando transferencia de la propiedad de la cosa y el deber de restituir de la misma calidad y en la misma cantidad.
- Con el mandato: En el ámbito civil, el mandato es un contrato consensual, que puede ser oneroso, y que tiene fundamentalmente en cuenta el cumplimiento de uno o varios actos jurídicos que se hacen en nombre del mandante y con su representación, mientras que el depósito es real y eminentemente gratuito, no tendiendo el depositario la representación del depositante.

FUENTES DEL DEPÓSITO

Art. 2186: "No habrá depósito sin contrato, ley o decreto judicial que lo autorice. El que se arrogase la detención de una cosa ajena, no será considerado depositario de ella, y queda sujeto a las disposiciones de este Código sobre los poseedores de mala fe".

DEPÓSITO CONVENCIONAL

Art. 2185: "Las disposiciones de este título se refieren sólo al depósito convencional, y no a los depósitos derivados de otra causa que no sea un contrato.

En todo lo que respecta a los efectos del depósito, las disposiciones de este título rigen subsidiariamente en lo que fueren aplicables:

- 1º) Al depósito constituido en virtud de disposiciones de última voluntad;
- 2º) Al depósito judicial en virtud de embargo, prenda, etcétera;
- 3º) Al depósito de las masas fallidas regidas por las leyes comerciales;
- 4º) A los depósitos en cajas o bancos públicos, a los cuales se deben aplicar con preferencia las leyes que les sean especiales".

DISTINTAS CATEGORIAS DE DEPÓSITOS

Art. 2187: "El depósito es voluntario o necesario. Será voluntario cuando la elección del depositario dependa meramente de la voluntad del depositante; y necesario, cuando se haga por ocasión de algún desastre, como incendio, ruina, saqueo, naufragio u otros semejantes, o de los efectos introducidos en las casas destinadas a recibir viajeros".

Art. 2188: "El depósito voluntario es regular o irregular. Es regular:

- 1º) Cuando la cosa depositada fuere inmueble, o mueble no consumible, aunque el depositante hubiere concedido al depositario el uso de ella;
- 2º) Cuando fuere dinero, o una cantidad de cosas consumibles, si el depositante las entregó al depositario en saco o caja cerrada con llave, no entregándole ésta; o fuere un bulto sellado, o con algún signo que lo distinga;
- 3º) Cuando representase el título de un crédito de dinero, o de cantidad de cosas consumibles, si el depositante no hubiere autorizado al depositario para la cobranza;
- 4º) Cuando representase el título de un derecho real, o un crédito que no sea de dinero".

Art. 2189: "Es irregular:

- 1º) Cuando la cosa depositada fuere dinero, o una cantidad de cosas consumibles, si el depositante concede al depositario el uso de ellas o se las entrega sin las precauciones del artículo anterior, número 2º, aunque no le concediere tal uso y aunque se lo prohibiere;
- 2º) Cuando representare crédito de dinero, o de cantidad de cosas consumibles; si el depositante autorizó al depositario para su cobranza".



DIFERENCIAS

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Respecto de la entrega de la cosa, en el depósito regular, lo es para su guarda, en el depósito irregular, el destino es de consumo. 2. Respecto de las categorías de cosas, en el regular pueden ser inmuebles o muebles no fungibles; si se tratara de fungibles o consumibles, para ser regular la entrega debe ser en saco cerrado, sin autorización del uso. En el irregular se trata de la entrega de cosas fungibles o consumibles. 3. Respecto de la pérdida de la cosa por caso fortuito, no puede alegarse en el depósito irregular porque el genero nunca perece y el depositario ha consumido. |
|---|

CIVIL Y COMERCIAL

El civil es establecido por el art. 2182 → es real y gratuito, puede ser celebrado con cosas muebles o inmuebles.

En el depósito comercial:

- Respecto de los sujetos, debe intervenir por lo menos un comerciante
- Conlleva un fin de lucro (siempre oneroso)
- Se refiere a cosas muebles.

DEPÓSITO VOLUNTARIO

CONCEPTO

Es aquel en que la elección del depositario depende meramente de la voluntad del depositante. Si existe error, tiene la facultad de requerir la inmediata devolución (art. 2217).

CARACTERES

1. Unilateral
2. Gratuito
3. Real
4. Nominado
5. No formal
6. Conmutativo

ELEMENTOS

- Requisito de la tradición: es un elemento específico por tratarse de un contrato real. Su perfeccionamiento requiere la entrega de la cosa. Se realiza con el fin de transmitir la tenencia de la cosa.
- Capacidad de las partes: En materia de depósito voluntario no hay modificación a los principios generales → Art. 2192: "La validez del contrato de depósito exige de parte del depositante y del depositario la capacidad de contratar".
El art. 2193 presenta una situación especial que modifica parcialmente las reglas generales → si una persona capaz de contratar acepta el depósito hecho por otra incapaz, queda sujeta a todas las obligaciones del verdadero depositario, y puede ser perseguida por los derechos del depositante y por sus obligaciones como depositario, por el tutor, curador, o administrador de los bienes de la persona que hizo el depósito, o por esta misma si llega a tener capacidad.
- Depósito a cargo de un incapaz: una persona capaz puede depositar un bien de su propiedad, para su conservación, en manos de un incapaz → Art. 2194: "Si el depósito ha sido hecho por una persona capaz, en otra que no lo era, el depositante sólo tendrá acción a reivindicar (o sea pedir la restitución) la cosa depositada mientras exista en poder del depositario, y el derecho a cobrar al incapaz todo aquello con que se hubiese enriquecido por el depósito".
- Consentimiento: Las reglas generales rigen para el otorgamiento de un consentimiento válido. El art. 2184 dice que el error acerca de la identidad personal de uno o de otro contratante no invalida el contrato. El depositario, sin embargo, si ha padecido error respecto de la persona del depositante, podrá restituir inmediatamente el depósito.
- Causa específica: la principal es la guarda de la cosa, pero concurren los deberes de conservación y de restitución en tiempo oportuno que puede ser al 1º requerimiento.
- Objeto del contrato de depósito: Se admite el depósito de cosas muebles e inmuebles.
- Entrega de la cosa: En el depósito regular la finalidad es transmitir la tenencia.
- Prestaciones del depositario: guarda de la cosa, omisión de daños voluntarios por sí o dependientes, aviso de los gastos necesarios y realización de los urgentes, abstención de uso, restitución de la cosa en tiempo y forma.
- Elemento de eficacia jurídica: propiedad de la cosa depositada: El depósito no puede ser hecho sino por el propietario de la cosa, o por otro con su consentimiento expreso o tácito (art. 2197).
- Reglas de forma en el depósito: el art. 2200 indica que la validez del contrato de depósito no está sujeta a la observancia de ninguna forma particular. Supone la posibilidad de concretarlo ya sea en forma verbal o escrita.
- Prueba del contrato de depósito: el art. 2201 dice en su 1º parte que el contrato de depósito no puede ser probado por testigos, sino cuando el valor de la cosa depositada no llegare hasta 200 pesos (depósito voluntario). El depósito necesario plantea la exclusión de este dispositivo legal, porque no puede requerirse en el caso de urgencia, ni corresponde en el caso de los posaderos, la prueba por escrito, respecto de las cosas introducidas en las posadas.
La 2º parte del art. 2001 dice: "... si excediese esta suma, y el depósito no constase por escrito, el que es demandado como depositario, es creído sobre su declaración, tanto sobre el hecho del depósito como sobre la identidad de la cosa y restitución de ella".

DEPÓSITO REGULAR

CONCEPTO

Art. 2188: "El depósito voluntario es regular o irregular. Es regular:

- 1º) Cuando la cosa depositada fuere inmueble, o mueble no consumible, aunque el depositante hubiere concedido al depositario el uso de ella;
- 2º) Cuando fuere dinero, o una cantidad de cosas consumibles, si el depositante las entregó al depositario en saco o caja cerrada con llave, no entregándole ésta; o fuere un bulto sellado, o con algún signo que lo distinga;
- 3º) Cuando representase el título de un crédito de dinero, o de cantidad de cosas consumibles, si el depositante no hubiere autorizado al depositario para la cobranza;
- 4º) Cuando representase el título de un derecho real, o un crédito que no sea de dinero".



Concordante con este art. dispone el art. 2191 1º parte: "Si el depósito fuere regular, el depositario sólo adquiere la mera detentación de la cosa".

EFFECTOS

A. OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO

1. Conservación de la cosa depositada: Art. 2202: "El depositario está obligado a poner las mismas diligencias en la guarda de la cosa depositada, que en las suyas propias".
2. Secreto del depósito hecho en bulto o caja cerrada: "La obligación del depositario de conservar la caja o bulto cerrado, comprende la de no abrirlo, si para ello no estuviere autorizado por el depositante". Art. 2206: "Esa autorización en caso necesario se presume, cuando la llave de la caja cerrada le hubiere sido confiada al depositario; y cuando las órdenes del depositante respecto del depósito, no pudieran cumplirse sin abrir la caja o bulto depositado".
3. Uso de la cosa depositada: En principio, no existe posibilidad jurídica de utilizar la cosa depositada. A pesar de ello, el art. 2208 permite que pueda servirse de la cosa depositada por un permiso expreso o presunto del depositante → ej. un caballo de silla debe ser ejercitado cotidianamente para mantener su estado.
Art. 2209: "Si el depositario usare la cosa depositada sin consentimiento del depositante, es responsable por el alquiler de ella desde el día del contrato como locatario, o pagará los intereses de ley como mutuario a título oneroso, según fuese la cosa depositada".
4. Gastos de conservación: El art. 2204 indica que es obligación del depositario dar aviso al depositante de las medidas y gastos que sean de necesidad para la conservación de la cosa, y de hacer los gastos urgentes que serán a cuenta del depositante.
5. Deber de restitución: el art. 2217 indica que aunque se hubiere determinado un término para la restitución del depósito, ese término es siempre a favor del depositante, y puede exigir el depósito antes del término.
6. Forma de la restitución: el art. 2216 dice que la cosa debe restituirse en el lugar en que se hizo el depósito, estableciendo, por tanto, salvo autorización o necesidad probada, el deber de evitar el traslado de la cosa. La 2º parte del art. 2216 indica que si en el contrato se hubiere designado otro lugar, debe transportar la cosa a éste, siendo de cuenta del depositante los gastos que el transporte causare.
7. Objeto de la restitución: art. 2210, el depositario debe restituir la misma cosa depositada en su estado exterior con todas sus accesorios y frutos, y como ella se encuentra, sin responder de los deterioros que hubiese sufrido sin su culpa.
8. Responsabilidad de los herederos por enajenación de la cosa: El art. 2212 indica que los herederos del depositario que hubiesen vendido de buena fe la cosa mueble, cuyo depósito ignoraban, no están obligados sino a devolver el precio que hubiesen recibido.
9. Persona a quien debe restituirse: El depositario debe hacer la restitución al depositante, o al individuo indicado para recibir el depósito o a sus herederos. Si el depósito ha sido hecho a nombre de un 3º, debe ser restituido a éste o a sus herederos. Si hubiere muerto el depositante, o el que tiene derecho a recibir el depósito, debe restituirse a sus herederos si todos estuvieren conformes en recibirlo. Si los herederos no acordaren recibir el depósito, el depositario debe ponerlo a la orden del juez de la sucesión (art. 2211).
10. Depósito por el presentante: En primer lugar, en el caso de efectuarse el depósito por un tutor o administrador, una vez concluido el depósito o reclamada la restitución, debe devolverse a dicho depositante si no hubiera cesado en su representación legal o convencional.
En segundo lugar, en el caso de la conclusión de la facultad de administrar, el art. 2213 dice que si el depósito hubiera sido hecho por un tutor o administrador, en calidad de tales, no debe ser restituido, acabada la administración, sino a la persona a quien el depositante representaba.
11. Prueba de la propiedad de la cosa depositada: Art. 2215: "El depositario no puede exigir que el depositante pruebe ser suya la cosa depositada. Si llega sin embargo a descubrir que la cosa ha sido hurtada, y quien es su dueño, debe hacer saber a éste el depósito para que lo reclame en un corto término. Si el dueño no lo hiciera así, el depositario debe entregar el depósito al depositante".

12. Plazo para el reintegro: Art. 2217:” Aunque se haya designado un término para la restitución del depósito, ese término es siempre a favor del depositante, y puede exigir el depósito antes del término”.
A pesar de ello, el art. 2218 reconoce al depositario el derecho de retener la cosa depositada, hasta el pago total de lo que se le deba por razón del depósito.

B. DEBERES DEL DEPOSITANTE: REEMBOLSO DE GASTOS

Art. 2224:”El depositante está obligado a reembolsar al depositario, todos los gastos que hubiese hecho para la conservación de la cosa depositada, y a indemnizarle de todos los perjuicios que se le hayan ocasionado por el depósito”.

C. RETRIBUCION EN EL DEPÓSITO COMERCIAL

Art.573:” El depositario puede exigir por la guarda de la cosa depositada, una comisión estipulada en el contrato, o determinada por el uso de la plaza. Si ninguna comisión se hubiese estipulado, ni se hallase establecida por el uso de la plaza, será determinada por arbitradores. El depósito gratuito no se considera contrato de comercio”.

DEPÓSITO IRREGULAR

CONCEPTO

Art. 2189:” Es irregular:

1º) Cuando la cosa depositada fuere dinero, o una cantidad de cosas consumibles, si el depositante concede al depositario el uso de ellas o se las entrega sin las precauciones del artículo anterior, número 2º, aunque no le concediere tal uso y aunque se lo prohibiere;

2º) Cuando representare crédito de dinero, o de cantidad de cosas consumibles; si el depositante autorizó al depositario para su cobranza”.

En consecuencia difiere el depósito irregular del regular en el hecho concreto de que en el regular el depositario solo detenta la cosa y en el irregular el depositario puede utilizar las cosas en el supuesto del dinero o de una cantidad de cosas consumibles o bien cuando en el inc.2 ha sido autorizado para gestionar el cobro.

EFFECTOS DEL DEPÓSITO IRREGULAR

Consisten principalmente en la obligación de devolver la totalidad de las cosas consumibles o fungibles recibidas, en la misma calidad y especie; por otra parte, al ser depósito irregular es natural el derecho de uso de la cosa depositada, pues se transfiere la propiedad. No se puede invocar la imposibilidad de devolución porque el género nunca perece.

EXTINCION DEL DEPÓSITO VOLUNTARIO: MODOS Y CONSECUENCIAS

CESACION DEL DEPÓSITO

El fallecimiento del depositante o del depositario no extingue el contrato de depósito; pasa a los respectivos herederos.

Hay causas específicas previstas en el art. 2226 consistentes en:

- 1º) Si fue contratado por tiempo determinado, acabado ese tiempo. Si lo fue por tiempo indeterminado, cuando cualquiera de las partes lo quisiere;
- 2º) Por la pérdida de la cosa depositada;
- 3º) Por la enajenación que hiciese el depositante de la cosa depositada.

DEPÓSITO NECESARIO

El CC contempla 2 clases de depósitos necesarios:

- a) El extraordinario que es cuando se produce por alguna situación de inundación, incendio, terremoto, u otra situación catastrófica, en la que no hay tiempo para elegir al depositario.
- b) El más habitual es el depósito en hoteles o posadas. Basta la introducción de los efectos en las posadas para que exista depósito, aunque no se hayan entregado al posadero o a sus dependientes, y aunque ellos tengan la llave de las piezas donde se hallen los efectos (art. 2229).

EL MUTUO

EL MUTUO CIVIL Y COMERCIAL

Conforme al art. 2240: " 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".



Existirá contrato real de mutuo o empréstito de consumo cuando una persona entregue a la otra en propiedad una cantidad de cosas consumibles o fungibles y que ésta última está autorizada a consumir o utilizar en la forma que estime conveniente debiendo devolver en el tiempo convenido igual cantidad de cosas muebles fungibles o consumibles de la misma especie y calidad.

Por su parte el CdC en el art. 558 dispone: " El mutuo o préstamo esta sujeto a las leyes mercantiles, cuando la cosa prestada puede ser considerada género comercial, o destinada a uso comercial, y tiene lugar entre comerciantes, o teniendo por lo menos el deudor esa calidad".



1. La transmisión de la cosa por entrega es con desplazamiento del derecho de propiedad, es decir que técnicamente es tradición.
2. Las cosas son muebles pero pertenecen a la categoría de consumibles y de fungibles, por lo tanto no puede ser objeto del mutuo un acto contractual referido a un inmueble.
3. La entrega de cosas consumibles, sin ninguna aclaración, importa, cuando es con la finalidad ya indicada, la constitución de un préstamo de consumo; únicamente una estipulación en contrario puede evitar ese alcance.
4. Si la cosa entregada es una cosa fungible, corresponde que se transmita la propiedad de la cosa; de no ser así por ej. cuando se entrega un caballo, se trataría de un préstamo de uso o comodato, por no existir desplazamiento del derecho de propiedad.

CARACTERES

1. Real, porque se perfecciona con la entrega de la cosa
2. Unilateral, porque cumplido con la entrega de la cosa por el mutuante, sólo subsiste la obligación del mutuario de restituir la misma cantidad de cosas consumibles o de cosas fungibles de la misma calidad y especie.
3. No formal, pero a pesar de ello el art. 2246, si bien indica que el mutuo no puede ser contratado verbalmente, dice que no podrá probarse sino por instrumento publico, o por instrumento privado de fecha cierta, si el empréstito pasa del valor de 10 mil pesos.
4. Puede ser gratuito u oneroso (art. 2243). En ese caso de omisión respecto de éste carácter, se lo debe considerar gratuito. En cambio si el mutuo es comercial, se presume que tiene carácter oneroso.

TRADICION EN EL MUTUO

El art. 577 exige la entrega de la cosa por medio de la tradición para la constitución de derechos reales (propiedad). Por eso es necesario que la entrega se haga con ánimo de transmitir la propiedad de la cosa consumible o fungible y que exista, en el mutuario, el ánimo correspondiente de recibirlas en carácter de propietario.

COMPARACION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS

1. Con el comodato: Éste es un empréstito de uso, el comodato recae normalmente sobre cosas fungibles, ya sea mueble o raíz (art. 2255).
2. Con la locación: La cosa se entrega con la finalidad de uso de la misma y la obligación de devolverla, en el tiempo fijado, al propietario; no existe desplazamiento de la propiedad sino de la tenencia.
3. Con el depósito: con referencia al depósito irregular donde se transmite la propiedad de las cosas consumibles o fungibles hay que tener presente la finalidad determinante de la conducta de las partes. El mutuario tiene necesidad del dinero que recibe y que solicita, mientras que el depositario irregular actúa para favorecer al depositante y no tiene necesidad de las cosas recibidas en depósito; las utiliza porque son consumibles o fungibles, para evitar su desaparición o deterioro. Un detalle especial: tratándose de mutuo se debe esperar el vencimiento del plazo para el reembolso y, en cambio, en el depósito irregular, la restitución puede requerirse en cualquier momento por el depositante.

ELEMENTOS DEL CONTRATO DE MUTUO

1. Se debe ser propietario de la cosa transmitida
2. La cosa debe ser mueble, consumible o fungible y debe determinarse con precisión la cantidad, y en su caso la calidad y tipo de la cosa transmitida por medio del contrato de mutuo.

CONSENTIMIENTO

El contrato de mutuo es real, en consecuencia, no se perfecciona hasta la entrega de la cosa, pero como todo contrato necesita el consentimiento que deben prestar las partes para su nacimiento. Dicho consentimiento puede ser prestado verbalmente pero para acreditar la existencia del mutuo en juicio será necesario el instrumento público o privado en el que conste la fecha cierta de la celebración del contrato.

PROMESA DE MUTUO

Art. 2244: "La promesa aceptada de hacer un empréstito gratuito no da acción alguna contra el promitente; pero la promesa aceptada de hacer un empréstito oneroso, que no fuese cumplida por el promitente, dará derecho a la otra parte por el término de tres meses, desde que debió cumplirse, para demandarlo por indemnización de pérdidas e intereses".

CAPACIDAD CIVIL

En los arts. Referidos al mutuo nada se dice sobre la capacidad y, en consecuencia, se debe deducir que la capacidad requerida es la que surge de lo establecido por el art. 1160.

OBJETO

Las cosas que se entregan por el mutuante al mutuario deben ser consumibles, o fungibles aunque no sean consumibles (art. 2241).

CAUSA

Rigen los presupuestos generales, no debe ser contraria a las buenas costumbres.

FORMA Y PRUEBA

Art. 2246: "El mutuo puede ser contratado verbalmente; pero no podrá probarse sino por instrumento público, o por instrumento privado de fecha cierta, si el empréstito pasa del valor de diez mil pesos".

EFFECTOS

A. OBLIGACIONES DEL MUTUANTE

Art. 2247: "El mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuario por la mala calidad, o vicios ocultos de la cosa prestada".

La ley no lo establece en forma expresa pero el mutuante tiene la obligación de prestar la colaboración debida para que el mutuario pueda cumplir con sus obligaciones de pagar los intereses a término, cuando han sido establecidos, y de recibir la cosa, también en tiempo y forma.

B. OBLIGACIONES DEL MUTUARIO

1. Devolución de cosas iguales: el mutuario debe devolver al mutuante, en el termino convenido, una cantidad de cosas iguales de la misma especie y calidad que las recibidas (art. 2250).
2. Imposibilidad de devolución de cosas iguales: Cuando no sea posible restituir otro tanto de la misma especie y calidad de la recibida, el mutuario 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 debe hacerse la restitución (art. 2251). Es a cargo del mutuario probar esa imposibilidad, y en el caso de discrepancias, el juez.

MUTUO ONEROSO

CONCEPTO

A diferencia del comodato, préstamo de uso, que será siempre gratuito, el mutuo, préstamo de consumo, podrá ser gratuito –tal como se presume si nada se dice (art. 2248)– u oneroso, si así lo convienen las partes al celebrar el préstamo. En el gratuito, la parte final del art. faculta al mutuante para exigir los intereses moratorios, o las perdidas e intereses de la mora. Aunque el derecho a la percepción de intereses deviene de la mora en la devolución y no del acuerdo que ha dado origen al contrato de mutuo.

EL COMODATO

CONCEPTO EN EL CC

Art. 2255: "Habr  comodatario o préstamo de uso, cuando una de las partes entregue a la otra gratuitamente alguna cosa no fungible, mueble o raíz, con facultad de usarla" → La definición ha sido observada por la doctrina porque no enuncia la obligación de devolver.

APLICACIÓN EN MATERIA COMERCIAL

Dentro del CdC no existen disposiciones referidas al contrato de comodato. Si bien el comodato de bienes inmuebles no interesa al derecho mercantil, sí puede interesarle el comodato de bienes muebles, que resulta frecuente con respecto a la venta de productos envasados, cuyo envase debe devolverse → Hay 2 contratos: venta del producto por un lado y comodato respecto del envase que debe ser devuelto al comerciante.

CARACTERES

1. Real, es necesaria la entrega de la cosa al comodatario o tomador del préstamo de uso.
2. Gratuito
3. Las cosas no fungibles pueden ser objeto del comodato por lo cual están excluidas las consumibles, a menos que hubieran sido prestadas para un uso momentáneo que no exige su consumo, como ocurre con las monedas de oro para exhibición. Por otra parte el comodato comprende tanto a los muebles como a los inmuebles.
4. Unilateral, el único obligado es el comodatario.

ELEMENTOS

1. Que exista entrega de una cosa mueble o raíz
2. Que dicha entrega por parte del comodante sea gratuita y con facultad de usarla a favor del comodatario
3. Existe una obligación del comodatario de restituir la misma e idéntica cosa → Art. 2171: "esa el comodato por concluir el tiempo del contrato, o por haberse terminado el servicio para el cual la cosa fue prestada, y debe ser restituida al comodante en el estado en que se halle, con todos sus frutos y acciones, aunque hubiese sido estimada en el contrato. Se presume que el comodatario la recibí en buen estado, hasta que se pruebe lo contrario".

COMPARACION CON OTROS CONTRATOS

- Comodato y locación: Ambos tienen por objeto el uso de cosas no fungibles; pero la diferencia esencial es la existencia de precio en la locación → es onerosa y consensual. El comodato es real.
- Comodato y mutuo: la diferencia esencial est  en la clase de cosas y el destino respectivo; en el mutuo es el consumo y en el comodato lo es el uso. El mutuario puede usar la cosa y consumirla, siendo su obligación la restitución de una idéntica cantidad de cosas de la misma especie y calidad. El comodatario solo puede usar de la cosa pero no consumirla, estando a su cargo el cuidado de la misma hasta el momento de su devolución.
- Comodato y donación: el contrato de donación es un contrato consensual, mientras que el comodato tiene carácter real. En la donación se produce la transferencia de la cosa donada del donante al donatario, mientras que en el comodato tal transferencia no existe y sólo el comodante permite el uso gratuito de la cosa entregada.

PROMESA DE COMODATO

Art. 2256: "El comodato es un contrato real que se perfecciona con la entrega de la cosa. La promesa de hacer un empr stimo de uso no da acción alguna contra el promitente".

OBJETO DEL CONTRATO DEL COMODATO

Art. 2260: "Cuando el préstamo tuviese por objeto cosas consumibles, sólo será comodato, si ellas fuesen prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidas idénticamente".

FORMA Y PRUEBA EN EL CONTRATO DE COMODATO

Art. 2263: "Ninguna forma es indispensable para el comodato, y toda clase de prueba del contrato es admisible, aunque la cosa prestada valga más que la tasa de la ley".

Art. 2264: "Son aplicables a la prueba del comodato las disposiciones sobre la prueba de la locación" → Se refiere a las estipulaciones específicas del contrato, respecto del tiempo, lugar de entrega, gastos autorizados, a cargo de quién, etc., porque la prueba en sí tiene la amplitud indicada en el art. 2263.

EFFECTOS

A. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO

1. USO DE LA COSA: Art. 2268: "El comodatario no puede hacer otro uso de la cosa, que el que se hubiese expresado en el contrato; y a falta de convención expresa, aquél a que está destinada la cosa, según su naturaleza o costumbre del país. En caso de contravención, el comodante puede exigir la restitución inmediata de la cosa prestada, y la reparación de los perjuicios".
2. DEBER DE CONSERVACION DE LA COSA: Art. 2266: "El comodatario está obligado a poner toda diligencia en la conservación de la cosa, y es responsable de todo deterioro que ella sufra por su culpa". El deber de conservación involucra realizar los gastos necesarios para mantener el buen estado de la cosa prestada. El art. 2270 establece: "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".
3. RESPONSABILIDAD POR EL DETERIORO: Art. 2267: "Si el deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de ella, abandonando su propiedad al comodatario".
4. RESTITUCION DE LA COSA: Art. 2271: "Cesa el comodato por concluir el tiempo del contrato, o por haberse terminado el servicio para el cual la cosa fue prestada, y debe ser restituida al comodante en el estado en que se halle, con todos sus frutos y acciones, con todos sus frutos y acciones, aunque hubiese sido estimada en el contrato. Se presume que el comodatario la recibió en buen estado, hasta que se pruebe lo contrario".
5. ENAJENACION DE LA COSA MUEBLE PRESTADA: Art. 2272: "Si los herederos del comodatario, no teniendo conocimiento del préstamo, hubieren enajenado la cosa mueble prestada, podrá el comodante, no pudiendo, o no queriendo hacer uso de la acción reivindicatoria, o siendo ésta ineficaz, exigir de los herederos el precio recibido, o que le cedan las acciones que en virtud de la enajenación les competen".
Art. 2273: "Si los herederos tuvieren conocimiento de que la cosa era prestada, deberán pagar todo el valor de la cosa, y resarcir el perjuicio al comodante; y aun podrán ser perseguidos criminalmente por abuso de confianza".
6. FALTA DE RESTITUCION DE LA COSA PRESTADA: Art. 2274: "Si el comodatario no restituyese la cosa por haberse perdido por su culpa, o por la de sus agentes o dependientes, pagará al comodante el valor de ella. Si no la restituye por haberla destruido o disipado, incurrirá en el crimen de abuso de confianza, y podrá ser acusado criminalmente antes o después de la acción civil para el pago del valor de ella, e indemnización del daño causado".

B. OBLIGACIONES DEL COMODANTE

1. OBLIGACION DE RECIBIR LA COSA: El comodatario para liberarse de su responsabilidad debe devolver la cosa, si falta la voluntad de recepción debe intimar fehacientemente al comodante. Frente al silencio del acreedor, deberá proceder al depósito judicial de la cosa. Si la cosa se hallase en otro lugar que aquel en que debe ser entregada, es a cargo del comodatario transportarla adonde debe ser entregada, y hacer entonces la intimación al acreedor para que la reciba.
2. OBLIGACION DE PAGAR LOS GASTOS EXTRAORDINARIOS: Art. 2287: "El comodante debe pagar las expensas extraordinarias causadas durante el contrato 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".
3. OBLIGACION DE REPARAR LOS DAÑOS POR VICIOS 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".
4. OBLIGACION DE PERMITIR EL USO DE LA COSA: 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”.

EXTINCION DEL COMODATO

CAUSAS DE CESACION DEL COMODATO

1. Extinción del plazo fijado por las partes
2. Por cumplimiento del fin específico del préstamo
3. Por defunción o desaparición con declaración de ausencia del comodatario, si se otorgó por sus cualidades personales o en consideración a su profesión
4. Por el uso distinto, contrario a su destino normal o perjudicial de la cosa
5. Por la necesidad imprevista o urgente del comodante
6. Por el requerimiento de restitución en el caso de préstamo precario*
7. Imposibilidad de uso, por su estado o circunstancias externas
8. Extinción material o jurídica de la cosa.

TRANSCURSO DEL PLAZO/TERMINACION DEL USO

Art. 2271: “Cesa el comodato por concluir el tiempo del contrato, o por haberse terminado el servicio para el cual la cosa fue prestada, y debe ser restituida al comodante en el estado en que se halle, con todos sus frutos y acciones, aunque hubiese sido estimada en el contrato. Se presume que el comodatario la recibió en buen estado, hasta que se pruebe lo contrario”.

Art. 2284: “Si antes de llegado el plazo concedido para usar de la cosa prestada, sobreviene al comodante alguna imprevista y urgente necesidad de la misma cosa, podrá pedir la restitución de ella al comodatario”.

SUPUESTOS DE FALTA DE PLAZO. EL PRECARIO*

Art. 2285: “ Si el préstamo fuese precario, es decir si no se pacta la duración del comodato ni el uso de la cosa, y éste no resulta determinado por la costumbre del pueblo, puede el comodante pedir la restitución de la cosa cuando quisiere. En caso de duda, incumbe la prueba al comodatario”.

MUERTE DEL COMODATARIO

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”.

PERDIDA DE LA COSA

Art. 2274: “Si el comodatario no restituyese la cosa por haberse perdido por su culpa, o por la de sus agentes o dependientes, pagará al comodante el valor de ella. Si no la restituye por haberla destruido o disipado, incurrirá en el crimen de abuso de confianza, y podrá ser acusado criminalmente antes o después de la acción civil para el pago del valor de ella, e indemnización del daño causado”.

Art. 2275: “Si después de haber pagado el comodatario el valor de la cosa, la recuperase él o el comodante, no tendrá derecho para repetir el precio pagado y obligar al comodante a recibirla. Pero el comodante tendrá derecho para exigir la restitución de la cosa, y obligar al comodatario a recibir el precio pagado”.

VOLUNTAD UNILATERAL DEL COMODANTE Y DEL COMODATARIO

El comodante está facultado en determinadas circunstancias (art. 22484 y 2285) a solicitar la restitución anticipada de la cosa dada en comodato y, en tal supuesto, el comodato concluye por su voluntad. El comodatario, no está facultado para la restitución anticipada de la cosa.

EL COMODATO EN EL AMBITO MERCANTIL

El CdC no contiene disposiciones respecto del contrato de comodato. El único comodato que puede tener vigencia comercial es el de cosas muebles. Frecuentemente se produce un comodato en el ámbito comercial en el supuesto de los envases.

FIDEICOMISO

(LEY 24441 ARTS. 1 A 26)

EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Art. 1: "Habr  fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario".

PARTES

La definición del art. 1 mezcla expresiones de 2 negocios diferentes:

1. El negocio fiduciario → "fiduciante" y "fiduciario".
2. El fideicomiso → "fideicomitente" y "fideicomitado"



Sólo son partes necesarias el fiduciante, que es quien transmite la propiedad de la cosa y que además puede ser quien la reciba luego de un plazo o cumplida la condición establecida como finalidad del acuerdo, y el fiduciario, que es quien recibe el dominio de la cosa motivo del contrato.

Además deberá figurar en el contrato el beneficiario, que es a favor de qu n el fiduciario ejercerá la administración, pudiendo estar obligado a transmitirle los bienes una vez cumplido el plazo o condición. Este beneficiario es parte del contrato, sino tercero ajeno. Nada impide que haya 2 o más beneficiarios, así como también que la persona a favor de quien se ejerce la administración por parte del fiduciario, respecto de la propiedad transmitida, se diferente de un segundo, que será la persona a quien, en definitiva, vencido el plazo o condición, se transmitir  la propiedad. Ambos deben estar designados e individualizados en el contrato de fideicomiso por el fiduciante. Se denomina beneficiario, al 1 , y fideicomisario al 2 .



Conforme al art. 2: "El contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica, que puede o no existir al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deberán constar los datos que permitan su individualización futura.

Podrá designarse más de un beneficiario, los que salvo disposición en contrario se beneficiarán por igual; también podrán designarse beneficiarios sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte.

Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir, se entenderá que el beneficiario es el fideicomisario. Si tampoco el fideicomisario llegara a existir, renunciare o no aceptare, el beneficiario será el fiduciante.

El derecho del beneficiario puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte salvo disposición en contrario del fiduciante".

CARACTERES

1. Bilateral
2. Oneroso
3. Consensual con efectos reales
4. Nominado o típico
5. Formal, que por tratarse de la transferencia de bienes inmuebles regirá lo dispuesto por el art. 1184. En caso de tratarse de otro tipo de bienes, entendemos que por lo menos resulta imprescindible la forma escrita.
6. Conmutativo
7. De ejecución continuada
8. Civil o comercial, según sea la naturaleza del objeto o de la gestión encomendada.

CONTENIDO DEL CONTRATO. EL ARTICULADO DE LA LEY

1. Es necesario que el contrato contenga la individualización de las partes, del o de los beneficiarios y del fideicomisario.
2. Art. 4:” El contrato también deberá 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, constará la descripción de los requisitos y características que deberán reunir los bienes;
 - b) La determinación del modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso;
 - c) El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta (30) años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuere un incapaz, caso en el que podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad;
 - d) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso;
 - e) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare”.

LAS PERSONAS

1. EL FIDUCIANTE

Es quien constituye el fideicomiso asumiendo el compromiso de dotarlo de los bienes que han de formar su patrimonio. Con el carácter consensual del fideicomiso, nace allí la obligación para él de transferir la propiedad de los bienes, haciendo entrega de ellos. Dada su obligación de efectuar la transferencia a favor del fiduciario, debe tener capacidad para disponer de sus bienes, pudiendo ser beneficiario o fideicomisario.

A. DERECHOS DEL FIDUCIANTE:

1. Según el contrato
 1. El poder de revocar el fideicomiso
 2. Posibilidad de sustituir al beneficiario o al fideicomisario.
 3. Que se le rindan cuentas o que se le brinde información sobre la gestión del fiduciario, resultando necesaria su conformidad para la realización de ciertos actos de disposición.
2. Según la ley 24441
 1. Pedir la remoción judicial del fiduciario si éste no cumpliera con sus obligaciones
 2. Con autorización judicial podrá ejercer las acciones que puedan corresponder e defensa de los bienes afectados, cuando el fiduciario, sin razón alguna, sea remiso a hacerlo.

B. OBLIGACIONES DEL FIDUCIANTE

1. Transferir y entregar los bienes enunciados en el contrato, así como cumplimentar las posteriores transferencias previstas contractualmente para mas adelante. La obligación de entregar los bienes implica la de colaborar en todos los actos necesarios para que ello pueda tener lugar en forma efectiva: tradición, inscripciones registrales, etc.

2. EL FIDUCIARIO

Es parte otorgante de la celebración del contrato de fideicomiso. Tiene a su cargo la administración y el gobierno del patrimonio fideicomitado, a cuyo efecto cuenta con las facultades necesarias para que se pueda cumplir la finalidad prevista dentro de las disposiciones de la ley y las clausulas del contrato. Conforme a la ley, es el titular de la propiedad fiduciaria de los bienes afectados. Puede ser cualquier persona física o jurídica, regla general que tiene su excepción en el fideicomiso financiero, ya que en éste el fiduciario deberá ser una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores.

- Cesación del fiduciario → Art. 9:” El fiduciario cesará como tal por: a) Remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario con citación del fiduciante; b) Por muerte o incapacidad judicialmente declarada si fuera una persona física; c) Por disolución si fuere una persona jurídica; d) Por quiebra o liquidación; e) Por renuncia si en el contrato se hubiese autorizado expresamente esta causa. La renuncia tendrá efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto”.
- Sustitución del fiduciario → Art. 10:” Producida una causa de cesación del fiduciario, será reemplazado por el sustituto designado en el contrato o de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hubiere o no aceptare, el juez designará como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 19. Los bienes fideicomitados serán transmitidos al nuevo fiduciario”.
- Facultades y derechos del fiduciario: Art. 17:” El fiduciario podrá disponer o gravar los bienes fideicomitados cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o

del beneficiario, a menos que se hubiere pactado lo contrario”.

Art. 18: “El fiduciario se halla legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el beneficiario...”.

Art. 8: “ Salvo estipulación en contrario, el fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos y a una retribución. Si ésta no hubiese sido fijada en el contrato, la fijará el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda y la importancia de los deberes a cumplir”.

- Obligaciones del fiduciario: Art. 6: “ El fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él”. → CARÁCTER INTUITU PERSONAE DEL CONTRATO.

Según la ley 24441 son:

1. Rendir cuentas de su gestión: Art. 7: “ El contrato no podrá dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, la que podrá ser solicitada por el beneficiario conforme las previsiones contractuales ni de la culpa o dolo en que pudieren incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para si los bienes fideicomitidos.
En todos los casos los fiduciarios deberán rendir cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un (1) año”.
2. Inscripciones registrables: Art. 13: “ Cuando se trate de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario”.
3. Cumplimiento de lo estipulado a favor del beneficiario y entrega de los bienes al fin del fideicomiso: La principal obligación del fiduciario es la de hacer que los bienes entregados produzcan los beneficios previstos, para luego transmitir dichos beneficios a la persona del beneficiario, a quien en su oportunidad, cumplida la condición o vencido el plazo, se le deberá transmitir además la propiedad de la cosa si se ha establecido en el contrato. Pueden haberse designado para recibir la titularidad del bien el fiduciante o bien un tercero llamado fideicomisario.
4. Liquidación en caso de insolvencia: Art. 16: “ Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, Las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a estas obligaciones, no dará lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procederá a su liquidación, la que estará a cargo del fiduciario, quien deberá enajenar los bienes que lo integren y entregará el producido a los acreedores conforme al orden de privilegios previstos para la quiebra; si se tratase de fideicomiso financiero regirán en lo pertinente las normas del artículo 24”.
5. Responsabilidad del fiduciario: El art. 7 no solo establece que no se podrá dispensar al fideicomisario de rendir cuentas sino que tampoco se lo podrá liberar de la culpa o dolo en que pudieran incurrir el o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para si los bienes fideicomitidos.

3. EL BENEFICIARIO

Art. 2: “ El contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica, que puede o no existir al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deberán constar los datos que permitan su individualización futura.

Podrá designarse más de un beneficiario, los que salvo disposición en contrario se beneficiarán por igual; también podrán designarse beneficiarios sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte.

Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir, se entenderá que el beneficiario es el fideicomisario. Si tampoco el fideicomisario llegara a existir, renunciare o no aceptare, el beneficiario será el fiduciante.

El derecho del beneficiario puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte salvo disposición en contrario del fiduciante”.

4. EL FIDEICOMISARIO

Es la persona designada en el contrato para recibir la cosa en propiedad al vencimiento de la condición o del plazo establecido. Generalmente es tercero ajeno a la relación contractual y deberá aceptar el beneficio para luego poder exigirlo. Podrá integrar además la cadena de sustituciones que se mencionan en el art. 2 para el supuesto de que el o los beneficiarios renuncien o no aceptasen la designación hecha por el fiduciante.

Conforme al art. 26: “Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan”.

OBJETO

Entendemos por objeto lo que es materia de fideicomiso. La doctrina considera que el fideicomiso puede recaer sobre cualquier cosa inmueble o mueble, aun sin distinguir entre fungibles o no fungibles, consumibles o no consumibles, así como sobre créditos, derechos intelectuales, patentes de invención, etc. El contrato puede referirse a bienes futuros y cosas ajenas.

EFFECTOS DEL FIDEICOMISO. CONSTITUCION DE UN PATRIMONIO ESPECIAL

La constitución del fideicomiso crea un patrimonio especial, independiente de los patrimonios tanto del fiduciante como del fiduciario. Surge así un patrimonio que se denominará fideicomitado → art. 14:” Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante...”.

Art. 15:” Los bienes fideicomitados quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Tampoco podrán agredir los bienes fideicomitados los acreedores del fiduciante, quedando a salvo la acción de fraude. Los acreedores del beneficiario podrán ejercer sus derechos sobre los frutos de los bienes fideicomitados y subrogarse en sus derechos”.

FIDEICOMISO FINANCIERO

Art. 19:” Fideicomiso financiero es aquel contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiario son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos.

Dichos certificados de participación y títulos de deuda serán considerados títulos valores y podrán ser objeto de oferta pública.

La Comisión Nacional de Valores será autoridad de aplicación respecto de los fideicomisos financieros, pudiendo dictar normas reglamentarias”.

EXTINCION DEL FIDEICOMISO

- Art. 25:” El fideicomiso se extinguirá por:
 - a) El cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal;
 - b) La revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esa facultad; la revocación no tendrá efecto retroactivo;
 - c) Cualquier otra causal prevista en el contrato”.

Asimismo, pueden ser causales previstas en el contrato:

1. Insuficiencia patrimonial: El art. 16 de la ley contempla la liquidación del patrimonio fideicomitado.
2. Imposibilidad de alcanzar los fines para los que fue constituido: podemos hablar tanto de imposibilidad material así como imposibilidad jurídica, siendo la primera debida a la insuficiencia patrimonial, mientras que la segunda obedece a la posibilidad de que una ley posterior a la creación del fideicomiso prohíba su finalidad.
3. Consecución del fin para el que fue constituido: si se logra la finalidad buscada, el fideicomiso se extinguirá.
4. Falta de fiduciario o de beneficiario: tanto el fiduciario como el beneficiario son elementos esenciales para la existencia del fideicomiso.

EFFECTOS DE LA EXTINCION

Art. 26:” Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitados al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan”.