

## Contrato de Compra Venta:

**ARTICULO 1123.- Definición.** Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.

### Dos partes:

- El comprador: se obliga a pagar el precio
- El vendedor: transfiere la propiedad de la cosa (el derecho que se transmite es el derecho de propiedad)

### Según la clasificación, el contrato de compra venta es:

- Es un contrato bilateral (genera obligaciones para ambas partes)
- Es Oneroso: porque la ventaja que procura una de las partes requiere una contraprestación
- Puede tener dos modalidades, según como se lo convenga: conmutativo o aleatorio
- Es típico: está expresamente regulado en la ley
- La forma varía según se trate de bienes muebles o de bienes inmuebles o muebles registrables
  - Si es de *bienes muebles*, es no formal
  - *Bienes muebles registrables o bienes inmuebles*, nos encontramos frente a los contratos denominados solemnes relativos ( es decir la forma que la ley me impone, puedo dársela en un momento posterior, sin que acarree nulidad, a través del negocio jurídico por reconversión)

El boleto de compra venta es un contrato porque cumple con los requisitos de la definición de contrato. El boleto de compraventa adquiere el derecho a la cosa y con la escritura se adquiere el derecho a la propiedad de la cosa. Se confunde al contrato con la forma del contrato. Si firmado el boleto, una de las partes incumple, podrá ser demandado por incumplimiento del mismo.

Podemos distinguir al contrato de compra venta con otros, donde si bien se tramite la cosa, no se transmite el derecho de propiedad de la cosa. Por ejemplo en una locación, yo recibo la cosa para su uso y goce, pero no su propiedad

### Elementos esenciales particulares:

- La cosa
- El precio

### Requisitos de la cosa:

- 1- Un objeto material, susceptible de apreciación económica (si fuese inmaterial, sería sesión de derechos onerosa)
- 2- Debe estar en el comercio: no puedo vender algo inagenable
- 3- Debe ser determinada o determinable: individualización de la cosa o determinable al menos en su genero
- 4- Debe tener existencia actual o eventual: se relaciona con la cosa de existencia actual al momento de la celebración y la cosa de existencia futura, es decir, no existe, pero tiene posibilidad de existir.
- 5- La cosa debe pertenecer al vendedor: debo ser propietario de la cosa. Las cosas ajenas no pueden ser vendidas como si fueran propias, si así fuera estaría incurriendo en una estafa. Para vender cosa ajena debe realizarse bajo la modalidad de resultados o de medios (Art. 1008).

## Requisitos del precio:

- 1- **Cierto:** debe ser
  - determinado (cuando se encuentra fijado en un suma en el contrato) o
  - determinable (cuando se establece en relación al valor de otra cosa, a través de una relación aritmética. Te vendo un campo x lo que vale 1500 cabezas de ganados según la cotización del mercado al momento de la venta. Puede también puede ser sujeta a la determinación de un tercero. Ese tercero tiene que ser determinado por las partes al momento del contrato. Si no lo determina el tercero, lo hará el juez)

Precio no convenido por unidad de medida de superficie: (art. 1135) por ejemplo en la venta de un campo, no se pacta el precio por hectárea, sino un global. Si después el campo tiene una superficie mayor (hasta el 5%) nadie podrá pedir la modificación del precio. Si esa diferencia superara el 5 %, tanto el comprador como el vendedor, podrán pedir el ajuste del precio, por la diferencia de la tolerancia. Si el comprador debiera pagar más por esa diferencia, podría pedir la resolución del contrato (extinción del contrato)

Precio convenido por unidad de medida de superficie (art. 1136): en este caso el valor de las hectáreas este fijado, se calcula multiplicando por el precio de las hectáreas por su valor. No existe este 5% de tolerancia. En caso que la superficie supere el 5% de lo pactado, y el comprador deba pagar más por esa diferencia, podrá resolver el contrato

En ambos casos, las partes podrían pactar dejar fuera estos dos artículos, ya que no son nombras de orden público.

- 2- **Serio:** tiene guardar relación cuantitativa con el valor de la cosa; o sea debe ser proporcionado y razonable. No puede ser:
  - ni irrisorio (puede ser atacado por los acreedores, por la acción de fraude)
  - ni vil (desproporcionada, pero no al extremo del irrisorio. Podría ser atacado por la lesión subjetiva/objetiva, una de las partes podría pedir la nulidad, porque la parte se aprovechó de la inexperiencia o estado de necesidad de la otra, y obtuviera una ventaja desproporcionada y sin justificación )
- 3- **En dinero:** debe ser en moneda de curso legal

(Obligaciones del comprador y del vender – Ver)

## Pactos que pueden ser agregados por las partes

- 1- **Pacto de retroventa:** es un pacto por el cual el vendedor se reserva la facultad de recuperar la cosa vendida, restituyendo al comprador el precio, convenido con exceso o disminución. Por ejemplo: Pactamos, en una compra venta de una cosa, que en un cierto plazo, si yo tengo la plata, vos me la tenes que vender. Si pasa ese plazo, el contrato caduca. Muchas veces sirve para encubrir préstamos de dinero usurario. Cuando el comprador quiere hacer uso de ese pacto, el vendedor no puede negarse a venderla. El pacto de retro venta será inscripto en los correspondientes registros de la propiedad. Si un tercero compra la cosa con un pacto de retroventa, la compra podrá quedar sin efecto en caso que la persona quiera ejecutar la compra del inmueble. (los efectos se transmite a terceros adquirentes y a los herederos de los contratantes, de la cosa inmueble o mueble registrable). En caso de tratarse de bienes muebles no registrables, el vendedor original, no podrá reclamarle al tercero comprado, sino que le reclamare daños y perjuicios a mi comprador

- 2- **Pacto de re venta:** es aquel por el cual el comprador se reserva el derecho de devolver la cosa comprada. Ejercido el derecho, el vendedor debe restituir el precio, con el exceso o disminución convenidos. Se aplican las reglas de la compraventa bajo condición resolutoria. El vendedor original está obligado a re comprar.
- 3- **Pacto de preferencia:** me obliga a que si quiero contratar, debo hacerlo con una persona determinada. Acuerdo que hacen las partes en el que se acuerda que si en un momento voy a celebrar un contrato determinado, esa persona deberá tener preferencia por sobre el resto. La obligación es de preferir no de contratar. Yo le vendo una casa a María, donde pactamos si en algún momento dentro de los 5 años la quiere a vender, deberá vendérsela a mí. María no está obligada a vender, solo deberá avisarme para que yo ejerza la preferencia o no. Yo no estoy obligado a comprar, pero si voy a tener la preferencia.
- Definición:** es un pacto por el cual el comprador se obliga para con su vendedor originario a que si en algún momento desea volver a vender la cosa deberá preferirlo
- Procedimiento:** cuando la compradora decide volver a vender, debe notificar al vendedor original que pone a la venta el inmueble y le tiene que dar un plazo de 10 días. En esa notificación debe decirme el precio y el resto de las condiciones de la venta. El vendedor original en esos 10 días le debo manifestar si ejerzo la preferencia. Si el vendedor original no contesta nada, se interpreta ese silencio como negativa.
- Este pacto extiende los efectos del comprador original pero no a los herederos del vendedor original**

19/05

**Compra venta de cosas muebles no registrables:** Son contratos no formales, las partes pactan la forma que le dan al contrato

### Registro de bienes

- **Declarativa:** el derecho ya se pasó, y se registra para ser oponible a tercero
- **Constitutiva:** se transmite el derecho de propiedad con el registro

## La Cosa Vendida

**Cosa Vendida:** Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos.

**Cosa cierta que ha dejado de existir:** Si la venta es de cosa cierta que ha dejado de existir al tiempo de perfeccionarse el contrato, éste no produce efecto alguno. Si ha dejado de existir parcialmente, el comprador puede demandar la parte existente con reducción del precio.

Puede pactarse que el comprador asuma el riesgo de que la cosa cierta haya perecido o esté dañada al celebrarse el contrato. El vendedor no puede exigir el cumplimiento del contrato si al celebrarlo sabía que la cosa había perecido o estaba dañada.

**Cosa Futura:** Si se vende cosa futura, se entiende sujeta a la condición suspensiva de que la cosa llegue a existir.

- Obligación de medios: El vendedor debe realizar las tareas, y esfuerzos que resulten del contrato, o de las circunstancias, para que ésta llegue a existir en las condiciones y tiempo convenidos.
- Obligación de resultado: El comprador puede asumir, por cláusula expresa, el riesgo de que la cosa no llegue a existir sin culpa del vendedor

**Cosa ajena**: Cosa ajena. La venta de la cosa total o parcialmente ajena es válida, en los términos del artículo 1008 (obligación de medios y obligación de resultados). El vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador.

#### **Obligaciones del comprador:**

a) pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos. Si nada se pacta, se entiende que la venta es de contado;

b) recibir la cosa y los documentos vinculados con el contrato. Esta obligación de recibir consiste en realizar todos los actos que razonablemente cabe esperar del comprador para que el vendedor pueda efectuar la entrega, y hacerse cargo de la cosa;

c) pagar los gastos de recibo, incluidos los de testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a la venta.

#### **Obligaciones del Vendedor:**

- Obligación de transferir: El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete
- Gastos de la entrega: Excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos referidos en el artículo 1137. En la compraventa de inmuebles también están a su cargo los del estudio del título y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que graven la venta.
- Tiempo de entrega del inmueble: El vendedor debe entregar el inmueble inmediatamente de la escrituración, excepto convención en contrario.
- Entrega de la cosa: La cosa debe entregarse con sus accesorios, libre de toda relación de poder y de oposición de tercero.

**ARTICULO 1153.- Compraventa sobre muestras.** Si la compraventa se hace sobre muestras, el comprador no puede rehusar la recepción si la cosa es de igual calidad que la muestra.

**ARTICULO 1154.- Compraventa de cosas que no están a la vista.** En los casos de cosas que no están a la vista y deben ser remitidas por el vendedor al comprador, la cosa debe adecuarse al

contrato al momento de su entrega al comprador, al transportista o al tercero designado para recibirla.

**ARTICULO 1155.- Cosas que se entregan en fardos o bajo cubierta.** Si las cosas muebles se entregan en fardo o bajo cubierta que impiden su examen y reconocimiento, el comprador puede reclamar en los diez días inmediatos a la entrega, cualquier falta en la cantidad o la inadecuación de las cosas al contrato.

El vendedor puede exigir que en el acto de la entrega se haga el reconocimiento íntegro de la cantidad y de la adecuación de las cosas entregadas al contrato, y en ese caso no hay lugar a reclamos después de recibidas.

**ARTICULO 1160.- Compraventa sujetas a condición suspensiva.** La compraventa está sujeta a la condición suspensiva de la aceptación de la cosa por el comprador si:

- a) el comprador se reserva la facultad de probar la cosa;
- b) la compraventa se conviene o es, de acuerdo con los usos, “a satisfacción del comprador”.

El plazo para aceptar es de diez días, excepto que otro se haya pactado o emane de los usos. La cosa se considera aceptada y el contrato se juzga concluido cuando el comprador paga el precio sin reserva o deja transcurrir el plazo sin pronunciarse.

**ARTICULO 1161.- Cláusulas de difusión general en los usos internacionales.** Las cláusulas que tengan difusión en los usos internacionales se presumen utilizadas con el significado que les adjudiquen tales usos, aunque la venta no sea internacional, siempre que de las circunstancias no resulte lo contrario. (FOB-libre a bordo/ CYF/

**ARTICULO 1162.- Compraventa con cláusula pago contra documentos.** En la compraventa de cosas muebles con cláusula “pago contra documentos”, “aceptación contra documentos” u otras similares, el pago, aceptación o acto de que se trate sólo puede ser rehusado por falta de adecuación de los documentos con el contrato, con independencia de la inspección o aceptación de la cosa vendida, excepto que lo contrario resulte de la convención o de los usos, o que su falta de identidad con la cosa vendida esté ya demostrada.

Si el pago, aceptación o acto de que se trate debe hacerse por medio de un banco, el vendedor no tiene acción contra el comprador hasta que el banco rehúse hacerlo

## Contrato de Permuta

### Características:

- Bilateral
- Oneroso
- Conmutativo
- Formal o no formal: permuta de bienes registrables será formal y de bienes no registrables, libreta de formas
- Es típico

### Elementos propios:

- Cada parte da una cosa que no es dinero
- Cosa futura y cosa ajena pueden ser objeto de los contratos

### Efectos generales:

- Obligaciones son de ambos:
  - Transferir la posesión de la cosa
  - Llevar adelante todos los actos para llevar adelante la permuta
  - Entrega de accesorios, libre de ocupantes y de reclamo de tercero.
  - Entregar y recibir la cosa

**ARTICULO 1172.- Definición.** Hay permuta si las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero. (las prestaciones deben ser equivalentes)

**ARTICULO 1173.- Gastos.** Excepto pacto en contrario, los gastos previstos en el artículo 1138 y todos los demás gastos que origine la permuta, son soportados por los contratantes por partes iguales.

**ARTICULO 1174.- Evicción.** El permutante que es vencido en la propiedad de la cosa que le fue transmitida puede pedir la restitución de la que dio a cambio o su valor al tiempo de la evicción, y los daños. Puede optar por hacer efectiva la responsabilidad por saneamiento prevista en este Código. (Es decir amparase por las reglas generales del 1033 y siguientes)

**ARTICULO 1175.- Norma supletoria.** En todo lo no previsto por el presente Capítulo se aplican supletoriamente las normas de la compraventa.

**ARTICULO 1126.- Compraventa y permuta.** Si el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato es de permuta si es mayor el valor de la cosa (la cosa que yo entrego) y de compraventa en los demás casos (si la cosa es igual o menor al valor del dinero, es compraventa)

## Contrato de locación

La ley 27.551, modifica 12 artículos del código civil. 10 de esos artículos afectan a las locaciones en general, y 2 modifican otras normas que no se vinculan con la locación, que son el art. 75 que se vincula con el domicilio especial y el 1351 (referido al contrato de corretaje).

Afecta normas de la locación en general no solamente de las locaciones inmobiliarias.

Cuando se dice "locación de cosa" hace referencia a todas las locaciones

Cuando se dice "locación de inmueble" hace referencia a cualquier inmueble sea cual fuere su destino.

**El contrato de locación** (art. 1187) es el cual una parte se obliga a otorgar a la otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero.

### Partes:

- **El locador:** el titular de la cosa que se va a otorgar en uso y goce
- **El locatario:** quien paga el precio en dinero para obtener el uso y goce

### Elementos esenciales particulares:

- **Uso y goce:** es un derecho real (tenencia) de carácter temporario por el plazo pactado por las partes. Puedo proveerme de los frutos que provenga del inmueble.
- **Precio:** canon locativo que debe ser en dinero. Se compone por lo que es el precio más todas las prestaciones dinerarias y periódicas que asume el locatario (expensas, servicios, etc)

## Caracteres:

- **Consensual**
- **Bilateral:** surgen obligaciones para ambas partes
- **Oneroso:** las ventajas que las partes procuran conllevan una contraprestación a su cargo.
- **Conmutativo**
- **Típico**
- **Es de tracto sucesivo:** la obligación de una de las partes se va a ejecutar periódicamente y durante el tiempo que dure el contrato general
- **Forma:**
  - Para el caso de bienes muebles no registrables, es no formal.
  - En caso de que la cosa sea un inmueble o mueble registrable o también de una universalidad de cosas que incluye una de ellas (por ejemplo el alquiler de un fondo de comercio) o parte material de un inmueble, el contrato debe ser hecho por escrito, es decir es formal solo a los fines de la prueba (formal ad probatione). En caso de prorrogas o modificaciones, también se debe hacer por escrito

**ARTICULO 1189.- Transmisión por causa de muerte. Enajenación de la cosa locada.** *Excepto pacto en contrario (la mayoría de la doctrina entiende que en caso locación de inmueble no se podría aplicar esta salvedad, porque se vulneraría el plazo mínimo legal que es de orden público), la locación:*

*a) se transmite activa y pasivamente por causa de muerte; (en caso de que el locador muera, los sucesores están obligados a respetar el contrato de locación vigente)*

*b) subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa locada sea enajenada. (si el locador vende la cosa, el comprador de la cosa acepta tácitamente que la cosa está locada y deberá respetar la vigencia del contrato)*

En caso que yo venda la cosa, ocultando al comprador que esta está en alquiler. El comprador podrá reclamar al vendedor por vicio de evicción. Porque yo le di todos los derechos al comprado pero no el goce, es decir le está turbando ese derecho. La evicción protege el dominio, la posesión y el goce de la cosa.

La teoría clásica dice que el locatario tiene un derecho personal (el código de velez)

La teoría francesa dice que es un derecho de carácter real, el derecho del locatario subsiste, por más que la cosa sea enajenada, porque la relación es con la cosa.

La teoría de Planiol y Ripert: no es un derecho real ni personal. Ya que el derecho real es oponible a todos y los derechos personales son solo oponible a las partes. Estamos ante un derecho siu generi, se opone a un grupo de determinadas personas, es decir a las partes y futuros adquirentes

**ARTICULO 1190.- Continuidad de la locación.** *Si la cosa locada es inmueble, o parte material de un inmueble, destinado a habitación, en caso de abandono o fallecimiento del locatario, la locación puede ser continuada en las mismas condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quien lo habite y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento. (Tiene que haber un 1 de convivencia y trato ostensiblemente familiar)*

El derecho del continuador en la locación prevalece sobre el del heredero del locatario

## Objeto de los contratos de locación (art. 1192):

- pueden ser cosas muebles no fungibles e inmuebles.
- Puede ser toda cosa presente o futura (en caso de la cosa futura, se hará con modalidad de condición suspensiva, es decir, el contrato nace, solo si la cosa llega a existir).
- Tiene que ser cosas que estén en el comercio.
- Salvo pacto en contrario en el contrato de locación se obtienen los frutos de la misma.
- Tiene que ser sobre cosa determinada o determinable pero al menos en su especie.

## Destino de la cosa locada

**ARTICULO 1194.- Destino de la cosa locada.** El locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato. *(En caso que la cosa se usara para algo distinto a lo pactado, la parte podrá ser acusada de incumplimiento del contrato y resolver el contrato por pacto comisorio)*

A falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra o el que corresponde a su naturaleza.

A los efectos de este Capítulo, si el destino es mixto se aplican las normas correspondientes al habitacional.

**ARTICULO 1195.- Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida.** Es nula la cláusula que impide el ingreso, o excluye del inmueble alquilado, cualquiera sea su destino, a una persona incapaz (por ejemplo un menor de edad) o con capacidad restringida que se encuentre bajo la guarda, asistencia o representación del locatario o sublocatario, aunque éste no habite el inmueble.

**ARTICULO 1196.- Locación habitacional (no aplica a locales comerciales).** Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;

b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler *(antes se podía pedir un mes x cada año de contrato)*. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler (por ejemplo si otorgue 80% del primer mes, me deberán devolver el 80% del último mes). El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

c) El pago de valor llave o equivalentes; y *(está vinculado al uso comercial, por ejemplo una buena ubicación)*

d) La firma de pagarés *(se le hacía firmar al locatario pagares en lugar del alquiler para no declarar el 100 del pago del alquiler o para hacer más expedita la vía ejecutiva en caso de incumplimiento)* o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

El art. 75 del CCYC fue modificado para que para todos los contratos se pueda declarar un **domicilio electrónico** (se hace un interpretación literal, no lo limita a una casilla del mail, ya que puede ser declarada como domicilio electrónico, el whatsapp, Facebook, etc)

**Plazos:** la vieja ley no podían apartarse de los plazos máximos y mínimos, ya que se trataba de una ley de orden publico

#### **Plazo Máximo:**

- Locación de inmueble destino habitacional no puede superar los 20 años
- Para otros destinos (comercial, industria, etc.) no puede superar los 50 años

Durante la duración del contrato no se podrá modificar elementos esenciales del contrato, por ejemplo el precio, lo cual dificulta pactar un precio a 20 años.

El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio (es decir un contrato de locación habitacional renueva el contrato cuantas veces quiera sin superar los 20 años de plazo máximo)

#### **Plazo Mínimo:**

- Para locación de inmueble, cualquiera sea su destino será de 3 años. Si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años (la nueva ley no hace referencia al orden público, pero la mayoría de la doctrina entiende que si la locación tiene destino habitacional la norma es de orden público es de orden público)

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

#### **Excepciones a plazo mínimo**

**ARTICULO 1199.- Excepciones al plazo mínimo legal. No** se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;

b) Habitación con muebles que se arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines; (alquilo una cabaña x 6 meses y el locador me quiere sacar cumplido el plazo, yo puedo alejar que no tenía fines turísticos por pasado el plazo de 3 meses)

c) Guarda de cosas;

d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

(**Plazo presunto**) Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado. (por ejemplo alquileres de locales para una fiesta)

#### **Prorrogas**

Tenemos un contrato de locación de inmueble por 3 años y se termina y queremos hacer una prórroga por 1 año más. Si no se le modifica nada al contrato anterior, más allá del plazo, es una prórroga válida. Pero si nosotros le modificamos el precio o cualquier otra cláusula del contrato, es un nuevo contrato, entonces ese plazo de un año no es válido, porque viola el plazo mínimo de 3 años

### **Obligaciones del locador**

1. Entregar la cosa locada para el uso y goce de la misma. La cosa tiene que estar en condiciones para su uso común y corriente que tiene
2. Conservar la cosa en aptitud para su uso y goce, efectuando toda reparación no imputable al locatario
3. Reducción del canon locativo en proporción al deterioro que sufriera la cosa. Si es la magnitud del deterioro es muy grande, el locatario podrá resolver el contrato
4. si la cosa sufriera un hecho fortuito que hiciera que impidiera su uso: el locatario puede rescindir el contrato; o una cesación temporal del canon locativo por el tiempo por el cual no pudo hacer uso y goce de la cosa.
5. Cuando la cosa locada pierde la luminosidad del inmueble, el locatario no puede tener la excusa que voy a resolver el contrato, salvo que medie dolo del locador

### **Obligaciones del locatario**

1. No variar el destino de la cosa locada, ni siquiera si no le produjera al locador perjuicio alguno (alquilo una casa quinta para vivir y luego hago un criadero de caballos para competencia).
2. Conservación en buen estado, es decir tratar de mantenerlo en el estado que lo recibió, obviamente se tiene en cuenta el desgaste por el uso normal de la cosa.
3. Si el locatario abandonara la cosa sin dejar nadie a cargo y se produce un deterioro de la cosa locada, deberá responder por los daños sufridos.
4. En caso que se produzca un incendio y es atribuible al locatario deberá responder o hacer las reparaciones necesarias. Si es ajeno al locatario, este podrá resolver el contrato o pedir un cese del pago del canon locativo
5. En caso de abandono o muerte del locatario, si el locatario vivía con un familiar o persona a fin al locatario y que demuestra tener como mínimo 1 año de relación, puede seguir con el contrato
6. Pago del canon locativo: el locatario debe pagar acorde al contrato el canon locativo, con sus respectivos ajustes. En caso que no abonara x 2 meses consecutivos, el locado tendrá derecho a resolver el contrato, obviamente previa intimación fehaciente, en un plazo no inferior a 10 días corridos a que cumpla con su obligación. Si pasado el plazo de intimación, se iniciara una demanda por desalojo. Si en el contrato nada se dice del lugar de pago del canon locativo, se realizara en el lugar de la cosa locada. Si la cosa locada es inmueble se hace por perdido mensual; en caso de cosa mueble se hace por anticipado. Debe hacerse siempre en dinero.
7. Pago de cargas y contribuciones, el locatario tiene a su cargo todas aquellas que se originen en el destino que se le dé a la cosa (pago de luz, gas, etc)
8. Restitución de la cosa a la finalización del contrato, en el mismo estado que la recibió. Quedan exceptuados los deterioros por el paso del tiempo o por el uso normal. En caso que ante la finalización, no restituya la cosa locada y el incumplimiento de la misma, da lugar a una demanda por desalojo, previa intimación.
9. El locatario puede realizar mejoras a la cosa locada, excepto que las mismas estén prohibidas por contratos. No se podrá alterar, la forma, sustancia de la cosa o que haya sido interpelado a restituirla. Cuando el locatario efectúa mejoras, no tiene derecho a reclamar el pago de las mismas, si estas fueran a título suntuosos o lujosos, pero si puede reclamar el pago si dichas mejoras son necesarias para el funcionamiento, uso y goce de la cosa

## Cesión y sublocación

**Cesión de la locación:** transferencia que hace el locatario a favor de un tercero y respecto de los derechos y obligaciones que tiene en un derecho de locación. El locatario va a ceder a un tercero su posición contractual en el contrato de locación original, con los mismos derechos y obligaciones. Cuando hablamos de la cesión, estamos hablando de la sub locación de toda la cosa. No se puede hacer una cesión parcial

**ARTICULO 1213.- Cesión.** *El locatario sólo puede ceder su posición contractual en los términos previstos en los artículos 1636 y siguientes. La cesión que no reúna tales requisitos viola la prohibición de variar el destino de la cosa locada.*

La prohibición contractual de ceder importa la de sublocar y viceversa.

*Se considera cesión a la sublocación de toda la cosa. (Si hago una sub locación total, la ley la considera una cesión. La sub locación es siempre parcial)*

## Las partes en una cesión de locación

- El locador
- El locatario: Locatario cedente
- Tercero: cesionario (el que ocupa el lugar del locatario)

La cesión debe hacerse por escrito.

Deberá notificarse al locador la intención de ceder y este deberá presar su consentimiento. Se debe establecer en una clausula o por lo menos no debe haber una cláusula que lo prohíba. Si nosotros violamos la prohibición de ceder la locación, se va a tomar como una alteración del destino de la cosa locada, es decir, se estaría incumpliendo con el contrato.

Con la cesión no se podrá hacer modificar nada del contrato original

## Efectos de la cesión de la locación:

- El locador en caso de incumplimiento podrá acciona contra el locatario cedente y el cesionario ya que son solidariamente responsables.
- El cesionario va a tener acción directa contra el locador respecto de sus obligaciones.

**Sublocación:** dar en locación a un tercero parte de la cosa objeto del contrato principal. El locatario puede dar en sub locación, parte de la cosa locada, siempre y cuando no haya pacto en contrario. El locatario sigue ligado al contrario; en la cesión se desliga, porque sede la posición contractual

**ARTICULO 1214.- Sublocación.** *El locatario puede dar en sublocación parte de la cosa locada, si no hay pacto en contrario. Para ello debe comunicar al locador, por medio fehaciente, su intención de sublocar e indicarle el nombre y domicilio de la persona con quien se propone contratar, y el destino que el sublocatario asignará a la cosa.*

*El locador sólo puede oponerse por medio fehaciente, dentro del plazo de diez días de notificado. El silencio del locador importa su conformidad con la sublocación propuesta.*

*La sublocación contratada pese la oposición del locador, o con apartamiento de los términos que se le comunicaron, viola la prohibición de variar el destino de la cosa locada.*

## Partes:

- Locador Original
- Locatario Original: se convierte en sublocador
- Tercero: Sub locatario

**Relación entre sub locador y sub locatario:** entre ambas partes rigen las normas del contrato que ellos establecieron, es decir que el sub locatario hace uso y goce de la cosa sin transgredir el contrato principal

**Acciones directas entre las partes:** el locador en principio tiene todos los derechos respecto del locatario, como así también sus obligaciones. Y a su vez el locador tiene acción directa contra el sub locatario, para percibir el canon locativo adeudado por su locatario. En este caso lo que pueda percibir el locador, no va a exceder, el monto que abona el sub locatario (hasta ese monto puede exigir). Es decir si el sub locatario paga al sub locador 1000 pesos, el locador original, solo podrá reclamar al sub locatario por ese monto. A sus ves el sub locatario, tiene acciones directas contra el sub locado, el cual puede exigirle el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de sub locación.

**El plazo entre el sublocador y el sub locatario,** no puede ser mayor al plazo establecido en el contrato original. En el caso de sub locación de un inmueble, se deberá respetar el mínimo de tres años, por lo que el contrato original deberá ser mayor a 3 años, salvo que esta sub locaciones tenga fines turísticos por ejemplo.

El sub locatario tendrá la posibilidad de accionar directamente contra el locador original y viceversa, sin perjuicio de la responsabilidad del sub locador.

## **Extinción**

**ARTICULO 1217.- Extinción de la locación.** Son modos especiales de extinción de la locación:

a) el cumplimiento del plazo convenido, o requerimiento previsto en el artículo 1218, según el caso;

b) la resolución anticipada. (También por parte del locatario puede haber una **resolución unilateral**)

**ARTICULO 1218.- Continuación de la locación concluida.** Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente. (El contrato sigue en los mismos términos, hasta que alguna de las partes **de por concluida el contrato. No nace un nuevo contrato**)

*La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo.*

**Tacita reconducción (no se aplica en locaciones urbanas):** una vez que concluye el plazo de la locación y se verifica que el locatario sigue en uso y goce de la cosa, y sigue pagando el canon y el locador sigue recibiendo el precio y dando el uso y goce, se va a producir la renovación automática del contrato (es decir nace un nuevo contrato), por el mismo plazo, el mismo precio y las mismas condiciones que el contrato original, y las partes no podrán darlo por concluido como en el caso de la continuación de la locación concluida. Se aplica solo en la ley de arrendamiento y parecerías rurales, para el resto de las locaciones no se aplica.

**ARTICULO 1219.- Resolución imputable al locatario.** El locador puede resolver el contrato:

a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205;

- b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;
- c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.

**ARTICULO 1220.- Resolución imputable al locador.** El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:

- a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido;
- b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.

**ARTICULO 1221.- Resolución anticipada.(recisión unilateral por parte del locatario)** El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato (*si se va antes de los 6 meses puede considerarse incumplimiento de contrato*), debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación (*antes era de 60 días. La dicotomía surge si ese pre aviso lo tengo que hacer a partir del mes 6 o lo puedo hacer en el mes 5 e irme en el mes 6*). Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. (*Es decir, a partir del segundo año*)

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

b) En los casos del artículo 1.199 (*casos de excepción del plazo mínimo*), debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler. (*no nos pide el plazo mínimo de 6 meses, pero si el pago de 2 meses como indemnización*)

**ARTICULO 1221 bis.- Renovación del contrato.** En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

**ARTICULO 1222.- Intimación de pago y desalojo de viviendas.** Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago.

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en

caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.

En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

**ARTICULO 1225.- Caducidad de la fianza. Renovación.** Las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado.

Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita, una vez vencido el plazo del contrato de locación.

Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.

**Art. 13.- Garantía.** (ley 27.551) En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías:

- a) Título de propiedad inmueble;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;
- d) Garantía de fianza o fiador solidario; o
- e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de las mismas.

**Art. 14.- Ajustes.** (ley 27.551) Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias. (La ley 23.928, prohíbe la indexación, por lo que los contratos de locación pueden ser indexados)

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que

induzcan a error al locatario. *(Las otras locaciones no habitacionales, las podemos indexar como queremos)*

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA)

**Art. 15.- Consignación.** (ley 27.551) Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1.208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario debe intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, debe proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la ley 25.345 y regulaciones del Banco Central de la República Argentina, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador.

**Arrendamientos rurales:** son aquellas locaciones que son de largo plazo (máximo de 50 años). Se rigen por otras normas, no por las que rigen en el CCyC.

## Obras y servicios

**Definición: (art. 1251)** Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista (en el caso de la obra) o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material (en caso de la obra) o intelectual o a proveer un servicio (en caso del servicio) mediante una retribución (las partes podrán pactar su gratuidad). Se diferencia cuando está en relación de dependencia, ya que si fuera así se regiría por la ley de contrato de trabajo.

El contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar.

La obligación de servicios es de medios

La obligación de obra es de resultados

### Características del contrato

- Bilateral: obligaciones para ambas partes
- Oneroso: salvo que las partes o de las circunstancias del contrato se establezca que es gratuito
- Conmutativo: ambas partes saben ventajas y desventajas
- No formal
- Típico
- Puede ser de ejecución continuada y de tracto sucesivo

### Comparación entre contratos

- Servicio es de medios/obras es de resultado

- Con el contrato de trabajo (este se encuentra regulado por ley de contrato de trabajo)
- Contrato de mandato (este tiene la ejecución de actos jurídicos). El de obra es el resultado de una obra determinada
- Con locación de cosa (en este caso es para el uso y goce de la cosa) en el de obra se debe llevar adelante la ejecución de una obra
- Con el de compra venta (se plantea el caso de la cosa futura)

En el contrato de obra se busca un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega. A su vez cuando hablamos de medios (en el de servicios) los factores que hace que se llegue a una meta sin existir obligaciones de resultado

**ARTICULO 1252.- Calificación del contrato.** *Si hay duda sobre la calificación del contrato:*

- *se entiende que hay **contrato de servicios** cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia (obligación de medios).*
- *Se considera que el **contrato es de obra** cuando se promete un resultado eficaz (obligación de resultado), reproducible o susceptible de entrega.*

*Los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas del derecho laboral.*

*Las disposiciones de este Capítulo se integran con las reglas específicas que resulten aplicables a servicios u obras especialmente regulados. (por ejemplo la ley de defensa del consumidor)*

**ARTICULO 1253.- Medios utilizados.** *A falta de ajuste (el modo en que se realizara la obra o el servicio) sobre el modo de hacer la obra, el contratista o prestador de los servicios elige libremente los medios de ejecución del contrato.*

**ARTICULO 1254.- Cooperación de terceros.** *El contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio, excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte. En cualquier caso, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución.*

**En la cesión** el contratista cede su lugar en el contrato y deja de responder por ellas

**En la sub contratación** el constructo o prestador, no queda liberado de sus derechos y obligaciones, cuando se recurra a terceros para realizar la obra o servicio. Es decir que estos nunca pierden o se limita su responsabilidad (siguen siendo responsables ante su comitente)

**ARTICULO 1255.- Precio.** *El precio se determina por el contrato (autonomía de la voluntad), la ley (ley de aranceles para abogados), los usos o, en su defecto, por decisión judicial.*

*Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución.*

*Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091. (teoría de la imprevisión)*

**Sistema de contratación de obra: como voy a pagar el precio de la obra que encomendé.**

- 1- Ajuste alzado o global
- 2- Por unidad de medida o global
- 3- Por coste y costas
- 4- Por administración o economía

**ARTICULO 1256.- Obligaciones del contratista y del prestador.** El contratista o prestador de servicios está obligado a:

- a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada;
- b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida; (informar cómo se va ejecutando tanto la obra como el servicio)
- c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que algo distinto se haya pactado o resulte de los usos;
- d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informarle inmediatamente en caso de que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;
- e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

**ARTICULO 1257.- Obligaciones del comitente.** El comitente está obligado a:

- a) pagar la retribución;
- b) proporcionar al contratista o al prestador la colaboración necesaria, conforme a las características de la obra o del servicio;
- c) recibir la obra si fue ejecutada conforme a lo dispuesto en el artículo 1256

**ARTICULO 1258.- Riesgos de la contratación.** Si los bienes necesarios para la ejecución de la obra o del servicio perecen por fuerza mayor, la pérdida la soporta la parte que debía proveerlos.

### **Extinción del contrato:**

**ARTICULO 1259.- Muerte del comitente.** La muerte del comitente (el que encarga la obra) no extingue el contrato, excepto que haga imposible o inútil la ejecución.

**ARTICULO 1260.- Muerte del contratista o prestador.** La muerte del contratista o prestador extingue el contrato, excepto que el comitente acuerde continuarlo con los herederos de aquél. En caso de extinción, el comitente debe pagar el costo de los materiales aprovechables y el valor de la parte realizada en proporción al precio total convenido. (Se le deberá abonar a los herederos del contratista o prestador fallecido)

**ARTICULO 1261.- Desistimiento unilateral.** El comitente puede desistir del contrato por su sola voluntad, aunque la ejecución haya comenzado; pero debe indemnizar al prestador todos los gastos y trabajos realizados y la utilidad que hubiera podido obtener. El juez puede reducir

equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia.

### **Disposiciones especiales para las obras.**

**ARTICULO 1262.- Sistemas de contratación.** La obra puede ser contratada por:

- ajuste alzado, también denominado “retribución global”, (precio fijo e inamovible, salvo por teoría de la imprevisibilidad)
- por unidad de medida, (es fijo también)
- por coste (gastos fijo que tiene por ejemplo un ingeniero para realizar una obra) y costas (la ganancia del contratista. Retribución. Porcentaje de las costas)
- por cualquier otro sistema convenido por las partes. : (por ejemplo de administración y economía)

La contratación puede hacerse con o sin provisión de materiales por el comitente. Si se trata de inmuebles, la obra puede realizarse en terreno del comitente o de un tercero. Si nada se convino ni surge de los usos, se presume, excepto prueba en contrario, que la obra fue contratada por ajuste alzado y que es el contratista quien provee los materiales.

**ARTICULO 1263.- Retribución.** Si la obra se contrata por el sistema de ejecución a coste y costas, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos.

**ARTICULO 1264.- Variaciones del proyecto convenido.** Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado. Si las variaciones implican un aumento superior a la quinta parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de diez días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

El comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra.

**ARTICULO 1265.- Diferencias de retribución surgidas de modificaciones autorizadas.** A falta de acuerdo, las diferencias de precio surgidas de las modificaciones autorizadas en este Capítulo se fijan judicialmente.

**ARTICULO 1266.- Obra por pieza o medida.** Si la obra fue pactada por pieza o medida sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede ser extinguido por cualquiera de los contratantes concluidas que sean las partes designadas como límite mínimo, debiéndose las prestaciones correspondientes a la parte concluida.

Si se ha designado el número de piezas o la medida total, el contratista está obligado a entregar la obra concluida y el comitente a pagar la retribución que resulte del total de las unidades pactadas.

**ARTICULO 1267.- Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa.** Si la ejecución de una obra o su continuación se hace imposible por causa no imputable a ninguna

de las partes, el contrato se extingue. El contratista tiene derecho a obtener una compensación equitativa por la tarea efectuada

**ARTICULO 1268.- Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega.** La destrucción o el deterioro de una parte importante de la obra por caso fortuito antes de haber sido recibida autoriza a cualquiera de las partes a dar por extinguido el contrato, con los siguientes efectos:

- a) si el contratista provee los materiales y la obra se realiza en inmueble del comitente, el contratista tiene derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada;
- b) si la causa de la destrucción o del deterioro importante es la mala calidad o inadecuación de los materiales, no se debe la remuneración pactada aunque el contratista haya advertido oportunamente esa circunstancia al comitente;
- c) si el comitente está en mora en la recepción al momento de la destrucción o del deterioro de parte importante de la obra, debe la remuneración pactada.

**ARTICULO 1269.- Derecho a verificar.** En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados.

**ARTICULO 1270.- Aceptación de la obra.** La obra se considera aceptada cuando concurren las circunstancias del artículo 747

ARTICULO 747.- Entrega. Cualquiera de las partes tiene derecho a requerir la inspección de la cosa en el acto de su entrega. La recepción de la cosa por el acreedor hace presumir la inexistencia de vicios aparentes y la calidad adecuada de la cosa, sin perjuicio de lo dispuesto sobre la obligación de saneamiento en la Sección 4ª, Capítulo 9, Título II del Libro Tercero.

**ARTICULO 1271.- Vicios o defectos y diferencias en la calidad.** Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra

**ARTICULO 1272. Plazos de garantía.** Si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación.

Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista:

- a) queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes;
- b) responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes.

**ARTICULO 1273.- Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una

causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista

**ARTICULO 1274.- Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino.** La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;

b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;

c) según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes.

**ARTICULO 1275.- Plazo de caducidad.** Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra. (a partir de la recepción definitiva)

**ARTICULO 1276.- Nulidad de la cláusula de exclusión o limitación de la responsabilidad.** Toda cláusula que dispensa o limita la responsabilidad prevista para los daños que comprometen la solidez de una obra realizada en inmueble destinada a larga duración o que la hacen impropia para su destino, se tiene por no escrita. (nula de nulidad absoluta. La prescripción de la acción es de 1 año desde el momento que la ruina aprecie)

**ARTICULO 1277.- Responsabilidades complementarias.** El constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en una construcción están obligados a observar las normas administrativas y son responsables, incluso frente a terceros, de cualquier daño producido por el incumplimiento de tales disposiciones.

## Normas especiales para los servicios

**ARTICULO 1278.- Normas aplicables.** Resultan aplicables a los servicios las normas de la Sección 1ª de este Capítulo y las correspondientes a las obligaciones de hacer.

**ARTICULO 1279.- Servicios continuados.** El contrato de servicios continuados puede pactarse por tiempo determinado. Si nada se ha estipulado, se entiende que lo ha sido por tiempo indeterminado. Cualquiera de las partes puede poner fin al contrato de duración indeterminada; para ello debe dar preaviso con razonable anticipación.

## Contrato de Mandato

**Definición:** Hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos (si no fuera actos jurídicos, sería un contrato de obra o servicio) en interés de otra.

### Partes:

**Mandante:** el que encomienda un acto jurídico

**Mandatario:** el que realiza los actos

### Clasificación

**Puede ser celebrado en forma expresa o tácita:** Cuando es expreso es mediante instrumento público, privada, carta de poder. Es tácito cuando una persona sabe que alguien está haciendo algo en su interés, y no lo impide, pudiendo hacerlo.

**Puede ser general o especial:** Es general cuando tienen como característica la de abarca una generalidad de actos jurídicos que debe realizar una persona, en relación a su patrimonio. Esta referido exclusivamente a los actos de administración (actos que hacen a la conservación de la cosa). Es especial cuando se otorgan para un determinado acto jurídico y está referido exclusivamente a los actos de disposición (modificación sustancial del patrimonio).

### Caracteres:

- 1- Se presume Oneroso, salvo pacto en contrario.
- 2- Es consensual.
- 3- Es típico
- 4- Es conmutativo
- 5- Es bilateral
- 6- Es en principio no formal, rige la libertad de forma. Aunque en muchos casos es necesaria la escritura pública (no se establece en ningún artículo que debe ser por escritura pública, basándose en los art. 1015 y 1017)

**Objeto del contrato:** puede ser objeto del mandato todos aquellos actos lícitos, susceptibles de producir adquisición, modificación o extinción de derechos.

### Representación, mandato y poder (se pregunta)

**Representación:** es un término abstracto que hace referencia a la investidura o la designación otorgada por el mandante al mandatario y que puede ser legal o contractual. Es legal cuando un apersona representa a otra investida por la ley para proteger intereses de quien estén bajo su patria potestad o tutela (padres respecto a sus hijos o de los tutores). La contractual es cuando una persona realiza acto jurídico por otra asumiendo esta última todos los efectos celebrados en el contrato (es el mandato en sí)

**Poder:** es el instrumento o el documento (desde el punto de vista formal, el papel) que se otorga por escritura pública o instrumento privado de apoderamiento concreto y por medio del cual se va acreditar la representación que obstante una persona con respecto a otra. Es la consecuencia del mandato con representación.

**Mandato:** es el contrato propiamente dicho perfeccionado por el acuerdo de voluntades.

**Mandato con representación:** el mandatario actúa en nombre del mandante y en intereses del mandante. El mandatario no es parte del contrato que celebra en nombre del mandante. Se le debe hacerle saber al tercero que se va a actuar en nombre de un tercero, en quien van a impactar las consecuencias del contrato celebrado.

**Mandato sin representación:** el mandatario se desempeña sin poder de representación, lo que implica que actúa en nombre propio frente a terceros, pero sin embargo lo hace en interés del mandante. Encomiando el mandante al mandatario que realice una compra, en la cual el mandatario actúa en nombre propio pero en interés ajeno, es decir, del mandante. Más allá que no exista representación, internamente sabemos que el contrato existe. El mandante, haciendo valer el contrato, puede subrogarse en todos los derechos que le correspondan al mandatario y exigir las obligaciones pendientes.

**Capacidad:** el mandato puede ser conferido a una persona incapaz, el acto jurídico realizado por el mandatario es equivalente a que lo realice el mandante, por lo que la capacidad o incapacidad es indiferente, no así la del mandante (debe ser capaz). Este caso solo podrá darse en los casos de mandato con representación, ya que en el sin representación el incapaz no puede actuar en nombre propio.

El mandatario incapaz puede oponer la  nulidad del contrato si es demandado por inexecución de las obligaciones o por rendición de cuentas, excepto la acción de restitución de lo que se ha convertido en provecho suyo. (Se busca proteger a la parte más débil de la relación contractual)

#### **Obligaciones del mandatario:**

- 1- Ejecutar el mandato, limitándose a al extensión del mandato que se le fue otorgado. Si se extralimita, no se considera que el mandatario ha traspasado los límites del contratos, cuando lo resultado ha sido más beneficioso al mandante.
- 2- Debe rendir cuentas. Dar cuenta de su obrar, salvo que expresamente hayan pactado lo contrario.
- 3- Entregar las ganancias que resulten de algún negocio que se le haya encomendado
- 4- Responder por daños y perjuicios como consecuencia de no cumplir en forma adecuada con su mandato
- 5- Informar al mandante de cualquier conflicto de interés que pueda llegar a existir y que pueda llegar a modificar el contrato o llevar a la revocación.
- 6- Mantener la confidencialidad o reserva de toda información que haya recibido de su mandante

#### **Obligaciones del mandante**

- 1- Suministrar todos los medios necesarios para que el mandatario pueda ejecutar el contrato y debe compensarle los gastos que han incurrido.
- 2- Indemnizar al mandatario si por causa no imputable a el sufriera algún daño por causa de la ejecución del contrato.
- 3- Pagarle al mandatario intereses si es que a anticipado fondos necesarios
- 4- Abonar al mandatario la retribución que se haya acordado
- 5- Liberar al mandatario de las obligaciones asumidas con terceros, proveyendo de los elementos necesarios para ellos

**ARTICULO 1326.- Mandato a varias personas.** *Si el mandato se confiere a varias personas sin estipular expresamente la forma o el orden de su actuación, se entiende que pueden desempeñarse conjunta o separadamente.*

**(pregunta de examen) Sustitución del mandato:** el mandatario, sustituya esta facultad que le otorga el mandante en otra persona, quien se conformara en el nuevo mandatario, el cual se denominara sub mandatario. Esta posibilidad estará latente, siempre y cuando las partes no lo hayan prohibido en el mandato original.

#### **Efectos:**

- 1- Si La sustitución no haya sido prevista en el contrato, es decir, no se prohíbe pero tampoco fue tratado, por ende lo podrá hacer. Si así fuera, el mandatario, deberá responder por todos los actos que realice el sustituto

- 2- La sustitución si fue prevista, pero en el contrato no se indicó quien iba ser el sustituto. En este caso el mandatario responderá solo si la persona elegida fuera notoriamente incapaz y que sea insolvente, en los casos que este mandatario sustituto haya realizado su tarea de manera irresponsable o no haya cumplido con el acto. La acción podrá ser directa del mandante al mandatario sustituto.
  
- 3- En el caso que este prevista la sustitución y se indique que persona será el mandatario sustituto, el mandatario original se exime de toda responsabilidad, ya que el mandante consistió que la sustitución se haga en esa persona

**ARTICULO 1327.- Sustitución del mandato.** *El mandatario puede sustituir en otra persona la ejecución del mandato y es responsable de la elección del sustituto, excepto cuando lo haga por indicación del mandante. En caso de sustitución, el mandante tiene la acción directa contra el sustituto prevista en los artículos 736 y concordantes, pero no está obligado a pagarle retribución si la sustitución no era necesaria. El mandatario responde directamente por la actuación del sustituto cuando no fue autorizado a sustituir, o cuando la sustitución era innecesaria para la ejecución del mandato.*

#### **Extinción del mandato: (1329)**

- 1- **Muerte natural:** por expiración del plazo o condición resolutoria (se cumple con esa condición y el contrato se extingue)
- 2- **Ejecución del negocio para el cual fue dado:** se le da un poder para realizar la compra de un inmueble, una vez cumplido el contrato se extingue.
- 3- **Revocación del mandante:** retrotraer la voluntad
- 4- **Renuncia del mandatario:** el mandatario tiene la facultad de renunciar
- 5- **Muerte o incapacidad sobreviniente de alguna de las partes**

#### **ARTICULO 1331.- Revocación.** *(lo hace el mandante)*

- *La revocación sin justa causa del mandato otorgado por tiempo o asunto determinado obliga al mandante a indemnizar los daños causados (si hay justa causa, no trae responsabilidad para el mandante);*
- *si el mandato fue dado por plazo indeterminado, el mandante debe dar aviso adecuado a las circunstancias o, en su defecto, indemnizar los daños que cause su omisión.*

**ARTICULO 1332.- Renuncia** *(lo hace el mandatario).* *La renuncia intempestiva y sin causa justificada del mandatario obliga a indemnizar los daños que cause al mandante. (si esta renuncia se hace con justa causa y con antelación, el mandatario va a seguir con el negocio hasta que el mandante lo puede remplazar)*

#### **ARTICULO 1333.- Muerte o incapacidad del mandatario y del mandante.**

- *Producida la muerte o incapacidad del mandatario, sus herederos, representantes o asistentes que tengan conocimiento del mandato deben dar pronto aviso al mandante y tomar en interés de éste las medidas que sean requeridas por las circunstancias. (no van a poder dejar de hacer cosas que el mandatario estaba llevando al momento de su muerte. Prima el deber de buena fe)*
- *Si se produce la muerte o incapacidad del mandante, el mandatario debe ejecutar los actos de conservación si hay peligro en la demora, excepto instrucciones expresas en*

*contrario de los herederos o representantes. (continuar con las diligencias necesarias para que los negocios jurídicos no caigan. prima el deber de buena fe)*

**ARTICULO 1330.- Mandato irrevocable.** El mandato puede convenirse expresamente como irrevocable en los casos de los incisos b) y c) del artículo 380. (Deben pactarlos expresamente las partes en los casos de:

- **B) por la muerte del representante o del representado;** sin embargo (a) subsiste en caso de muerte del representado siempre que haya sido conferido para actos especialmente determinados y en razón de (b) un interés legítimo que puede ser solamente del representante, de un tercero o común a representante y representado, o a representante y un tercero, o a representado y tercero;
- **c) por la revocación efectuada por el representado;** sin embargo, un **poder puede ser conferido de modo irrevocable**, siempre que lo sea para (a) actos especialmente determinados, (b) limitado por un plazo cierto, y (c) en razón de un interés legítimo que puede ser solamente del representante, o de un tercero, o común a representante y representado, o a representante y un tercero, o a representado y tercero; se extingue llegado el transcurso del plazo fijado y puede revocarse si media justa causa;

El mandato destinado a ejecutarse después de la muerte del mandante es nulo si no puede valer como disposición de última voluntad. *(si en un contrato para actos luego de muerte no es válida; si funciona como testamento se podrá hacer valer)*

## Contrato de Consignación

**Definición (art. 1335):** Hay contrato de consignación cuando el mandato es sin representación para la venta de cosas muebles. (Se entrega a una persona una cantidad de cosas muebles, las cuales va a tener que vender). Estamos ante una obligación de resultados

**Definición de la doctrina:** Hay contrato de consignación cuando una parte llamada consignatario se obliga a vender cosas muebles por en cargo de la otra parte llamada comitente todo ello a cambio de una comisión

**Se tiene que dar tres supuestos:**

- que se otorgue un mandato
- que sea sin representación
- que esté relacionado con la compra de cosas muebles

**Las partes:**

- **consignante o comitente:** quien pone a disposición las cosas para la venta y paga comisión para ellos
- **Consignatario o comisionista:** el que venda las cosas muebles al tercero o se las compre y lo va hacer bajo las instrucciones del consignante y a su vez va a recibir comisión por ello

**El tercero que adquiere tiene acciones solo contra el consignatario, no contra el consignante.**

**Salvo:** el destinatario final del bien mueble es el consumidor final y reúne las cualidades de consumidor (regido por la ley de defensa al consumidor)

### Caracteres:

- Bilateral: obligación para ambos
- Oneroso: hay comisión de por medio
- Conmutativo
- No formal
- típico
- consensual
- Tracto sucesivo: el consignatario va a tener un tiempo de desarrollo en su ejecución.

### Elementos esenciales:

- que el consignatario actúa en nombre propio pero en interés del consignante
- el objeto son cosas muebles
- indivisibilidad: el consignatario debe realizar la totalidad de las tareas encomendadas

**ARTICULO 1336.- Indivisibilidad.** La consignación es indivisible. Aceptada en una parte se considera aceptada en el todo, y dura mientras el negocio no esté completamente concluido. (Estoy obligado a ejecutar la totalidad del negocio, es decir vender la totalidad de cosas consignadas)

**ARTICULO 1337.- Efectos.** El consignatario queda directamente obligado hacia las personas con quienes contrata, sin que éstas tengan acción contra el consignante, ni éste contra aquéllas. (ya que el consignatario lo hace en nombre propio por no haber representación. El consignante no tendrá acción contra los terceros ni viceversa)

### Obligaciones del consignatario:

- 1- el consignatario debe respetar las instrucciones del consignante
- 2- responder por daños que sufre el consignante por apartarse de dichas instrucciones
- 3- Vender las cosas dadas en consignación
- 4- conservar las cosas recibidas para el encargo, y es responsable hasta la entrega al tercero o hasta su restitución al consignante
- 5- no comprar ni vender para si las cosas: es nulo relativo, ya que el consignante puede ratificar la acción y darla como válida

### Obligaciones del consignante:

- entrega de la cosa (solo la tenencia)
- Pagar la comisión
- no disponer de las cosas muebles de las cosas dadas en consignación hasta que se venza el plazo con el consignatario.

**ARTICULO 1339.- Plazos otorgados por el consignatario.** El consignatario se presume autorizado a otorgar los plazos de pago que sean de uso en la plaza.

Si otorga plazos contra las instrucciones del consignante, o por términos superiores a los de uso, está directamente obligado al pago del precio o de su saldo en el momento en que hubiera correspondido.

**ARTICULO 1340.- Crédito otorgado por el consignatario.** El consignatario es responsable ante el consignante por el crédito otorgado a terceros sin la diligencia exigida por las circunstancias. (cuando se da al fiado sin las diligencias necesarias como puede ser la confección de un pagare)

**ARTICULO 1341.- Prohibición.** *El consignatario no puede comprar ni vender para sí las cosas comprendidas en la consignación. (Evitar conflicto de intereses entre las partes)*

**ARTICULO 1342.- Retribución del consignatario (ordinaria).** *Si la comisión no ha sido convenida, se debe la que sea de uso en el lugar de cumplimiento de la consignación*

**Consignación ordinaria:** surge de la labor del consignatario, traducida en un monto fijo o en porcentaje

**ARTICULO 1343.- Comisión de garantía (extraordinaria).** *Cuando, además de la retribución ordinaria, el consignatario ha convenido otra llamada "de garantía", corren por su cuenta los riesgos de la cobranza y queda directamente obligado a pagar al consignante el precio en los plazos convenidos. (el consignatario le asegura que va a vender todo –obligación de resultado– por lo que recibe un plus por eso) PREGUNTAR*

**ARTICULO 1344.- Obligación de pagar el precio.** *Si el consignatario se obliga a pagar el precio en caso de no restituir las cosas en un plazo determinado, el consignante no puede disponer de ellas hasta que le sean restituidas. (el consignante no puede disponer de las cosas hasta que no venza el plazo con el consignatario y este le restituya las cosas)*

*Los acreedores del consignatario no pueden embarcar las cosas consignadas mientras no se haya pagado su precio.*

## Donación (clase lombardo)

**Concepto:** hay contrato de donación cuando una de las partes llamada donante, se obliga a transferir a la otra, llamada donatario, la propiedad de una cosa en forma gratuita. Es un acto entre vivos. En la definición del CCYC no aclara que es lo que se transfiere de la cosa, es decir la propiedad.

### Sujetos:

**Donante:** quien transfiere la cosa

**Donatario:** quien lo recibe

### Caracteres

- **Unilateral:** obligaciones solo para el donante. Hay parte de la doctrina que sostiene que es bilateral, porque el donatario también tiene ciertas obligaciones (por ejemplo deber de gratitud, de prestar alimento en caso de extrema necesidad para el donante. También puede decirse que tiene el deber de no injuriar al donante). Dichas obligaciones no son esenciales para que el contrato nazca, pero si para que el contrato subsista.
- **Gratuito:** la parte obtiene una ventaja sin ninguna contraprestación.
- **La forma va depender de que bien se trate:** si son bienes muebles no registrables, el contrato es no formal; pero si son muebles registrables, inmuebles o donaciones de prestaciones periódicas (donación de dinero fraccionada) o vitalicias, el contrato debe hacerse por escritura pública bajo pena de nulidad (contrato solemne absoluto)
- **Típico**

**Actos mixtos:** actos que son en parte gratuitos y en parte onerosos, por ejemplo en la donación con cargo.

En la **donación con cargo** el donatario debe cumplir con una prestación en favor del donante o de un tercer, según lo pactado. Pero para que la donación pueda seguir siendo considerada como tal, la prestación gratuita debe ser mayor a la prestación del cargo que deba cumplir el donatario. Entonces, la porción que equivalga el cargo será considerada oneroso.

**Estos contratos mixtos se regularan:**

- en cuanto a su forma como una donación (tanto para su parte gratuita como onerosa)
- en cuanto a su contenido:
  - como una donación para la parte gratuita y
  - por las correspondientes a la naturaleza aparente del acto en parte oneroso. (por ejemplo hasta el monto de la prestación debo responder por evicción o vicios ocultos, regla aplicada solo a contratos onerosos)

Por ejemplo recibo un terreno en donación x 50.000 y mi prestación es por 10.000, en cuanto a su contenido, por el valor gratuito es decir 40.000, se rige por la regla de los contratos gratuitos, pero por el monto que es oneroso, es decir por esos 10.000 debo aplicar la regla de los contratos onerosos, es decir responder por evicción, o por vicios ocultos, etc.

**Garantía por evicción.** El donante sólo responde por evicción en los siguientes casos:

- a) si expresamente ha asumido esa obligación;
- b) si la donación se ha hecho de mala fe, sabiendo el donante que la cosa donada no era suya e ignorándolo el donatario;
- c) si la evicción se produce por causa del donante;
- d) si las donaciones son mutuas, remuneratorias o con cargo

**Vicios ocultos.** El donante sólo responde por los vicios ocultos de la cosa donada si hubo dolo de su parte, caso en el cual debe reparar al donatario los daños ocasionados.

### **Aceptación**

Si se hacía la oferta y la aceptación no era simultánea e inmediata el acto de la aceptación debía tener la misma forma exigida para el contrato, es decir una escritura para la oferta y otra escritura para la aceptación. Si es con inmediatez, en la misma escritura consta la oferta y la aceptación de la misma.

El código de Vélez, permitía algo que el nuevo ccyc no permite, que la oferta de donación podía ser aceptada por el donatario aun producida la muerte del donante. Era una excepción a la caducidad de la oferta x muerte del ofertante. Se usaba mucho para evitar las sucesiones de inmuebles.

Ahora tanto la oferta como la aceptación, debe producirse en vida de las partes

**Donación bajo condición suspensiva:** Están prohibidas las donaciones hechas bajo la condición suspensiva de producir efectos a partir del fallecimiento del donante

**Capacidad para donar y aceptar la donación:** la donación es un contrato de disposición, por lo tanto la capacidad requerida en el donante es la capacidad necesaria para disponer de sus bienes, es decir la plana capacidad jurídica; y si se trata de menores emancipados, van a tener la limitación del inciso b) del art. 28 (ningún emancipado pueden disponer de los bienes recibidos a título gratuito).

Para aceptar donaciones también se requiere capacidad, pero esto no significa que no pueda hacerse donaciones a un incapaz. En este caso, el que deberá tener capacidad, es el representante del incapaz, que es quien va a tener que aceptar la donación. En caso del padre que le done al hijo, el mismo va ser quien haga la aceptación. En cargo de la donación con cargo a incapaz, el tutor no podrá aceptarlo, deberá hacerse con consentimiento de un juez, ya que dicho cargo le puede generar un perjuicio al incapaz.

**Objeto de la donación** pueden ser objeto de la donación, los bienes muebles e inmuebles susceptible de valoración económica, pero el ccyc dice que el donante no puede donar la totalidad de sus bienes sin reservarse una mínima parte para su subsistencia. Si dona la totalidad de los bienes será válida si se reserva el usufructo de la cosa de forma vitalicia o cuenta con otros bienes de subsistencia.

Tampoco el donante podrá donar cosas que no estén incorporadas a su patrimonio. Nadie puede transmitir un derecho mejor que el que tiene.

Las donaciones al estado se hacen por actos administrativos.

### **Clases de donaciones (pregunta de examen)**

**1) Donaciones remuneratorias:** son donaciones en las cuales el donante hace la donación para recompensar al donatario por un servicio que este le presto con anterioridad a la donación apreciable en dinero y que pudiéndole haber exigido su pago, no lo hizo. Van a tener una porción onerosa (representada por el costo de la prestación) y otra porción gratuita, que es en aquello en que yo genuinamente me beneficio. En el acto de la donación, se debe dejar constancia que la donación se hace para recompensar ese servicio prestado. Si no se dejara constancia de esto, el que realizo el servicio, podrá luego exigir su pago. A su vez, en caso de una evicción, el donatario le podrá exigir al donante hasta el precio de los servicios prestados. La donación debe ser mayor al precio del servicio, sino no sería una donacion

#### **Requisitos:**

- Tiene que haber un servicio del donatario a favor del donante
- El servicio tiene que ser apreciable en dinero
- El donatario podría exigir judicialmente el pago.

Por ejemplo: un abogado le hace un divorcio a un vecino, es decir le presta un servicio. El abogado le puede exigir judicialmente el cobrar por el servicio prestado, pero no se lo cobra. El vecino, le da en donación un auto que vale medio millón de pesos, en gratitud por el gesto. En este caso estamos en presencia de un acto mixto, es oneroso, en la porción del precio de la prestación pero gratuita por la diferencia

**2) Donaciones con cargo:** son donaciones en las que el donante al tiempo de hacer la donación, le impone al donatario el cumplimiento de una obligación accesoria, que puede consistir en una obligación de dar, hacer, o no hacer. Este cargo puede ser impuesto en beneficio del mismo donante o en beneficio de un tercero ajeno al contrato. Si el donatario incumpliera con el cargo, el beneficiario (tercero) puede reclamar el cumplimiento, nunca la revocación. En cambio el donante en caso de incumplimiento tiene dos acciones: (a) puede reclamar el cumplimiento del cargo o (b) la revocación directamente

**Por ejemplo:** las partes acuerdan que el donatario deberá realizar una prestación ante un tercero ajeno al contrato

3) **Donaciones inoficiosas:** inoficioso quiere decir que es ineficaz. Son aquellas en las que el donante al tiempo de hacer la donación se excede en su porción de libre disponibilidad afectando la legítima de los herederos forzosos.

**Porción de libre disponibilidad:** porción del patrimonio que la del causante con herederos forzosos puede disponer libremente. El código de Vélez, la libre disponibilidad es de 1/5; en el código actual es de 1/3.. la donación es válida hasta ese 1/3 que la ley me permite

**Legítima:** porción que la ley asegura en la herencia a los herederos forzosos de la que no pueden ser privados salvo que medien causales de indignidad. (es decir los 2/3 del patrimonio del causante)

**Herederos forzosos o legitimarios:** ascendientes; descendientes; cónyuge.

En caso de que se hiciera una donación por más de ese tercio de la libre disposición, al momento de la muerte del donante, los herederos podrán reclamarle al donatario esa parte que se llevó de más (o sea lo que exceda ese 1/3) por tratarse de una donación inoficiosa. Deberán presentarse los herederos en la sucesión reclamándole al donatario que se haya llevado de más, la parte que no le correspondía: **ACCION DE REDUCCION**

**Donaciones mutuas (no se dio en clase):** en un mismo instrumento se hacen donaciones mutuas una parte se obliga a dar una cosa y la otra también.

#### **Obligaciones/efectos de la donación:**

- 1- **El donante deberá entregar la cosa, por la cual se obligó.**
- 2- **Hay ciertos supuestos en los que el donante responde por evicción**
  - a) Cuando se obligó expresamente: se especifica en una cláusula del contrato, como elemento accidental de los contratos.
  - b) Si la donación fue hecha de mala fe sabiendo el donante no era suya e ignorándolo el donatario. (sanción a la mala fe)
  - c) Cuando la donación sea con cargo, remuneratoria o mutua: ya que son donaciones con ciertas porciones de onerosidad.
- 3- **El donante responde por vicios ocultos solo en el supuesto de que haya habido dolo de su parte** (hace referencia a la mala fe, de saber que la cosa que donaba estaba defectuosa). Si el donatario comprueba que el donante sabio de esos defectos, podrá reclamarle saneamiento por vicio.
- 4- **Obligación de alimentos por parte del donatario:** salvo que la donación sea onerosa o con cargo, el donatario debe prestar alimentos al donante si careciera de medios de subsistencia. El donatario puede liberarse de esta obligación, devolviendo la cosa donada.

**Pacto de reversión:** solo funciona si hay una cláusula pactada expresamente en el contrato. Significa retrotraer la acción al momento anterior a la donación. Funciona como condición resolutoria.

Se realiza la donación, el donante entrega la cosa al donatario, pero si se cumple con la condición pactada, la donación se retrotrae y la cosa vuelve al donante.

La condición que pactan las partes es en tres supuestos. Si:

- El donatario (muere el donatario y no pasa a sus herederos, vuelve al donante)

- El donatario, su cónyuge o sus descendientes (estos tres deben morir antes que el donante, si eso sucede el bien vuelve al donante)
- El donatario sin hijos (el donatario sin hijos muere antes que el donante, las cosas donadas vuelven al donante) si naciera un hijo del donatario, haría caer la reversión.

Fallecieran antes que el donante (el donante en todos los casos debe estar vivo, no se traspasa a los herederos del donante), la donación queda sin efecto.

El derecho que otorga esta cláusula no se pasa a los herederos del donante.

**Venta de cosa registrable con pacto de reversión:** En caso de inmuebles o bienes muebles registrables, la cláusula de reversión debe ser inscrita en los registros de la propiedad correspondiente. Es decir en caso de que el donatario quiera vender el inmueble, el tercero (comprador) vera en el informe de dominio, que existe esta cláusula de reversión. Entonces si el donatario muere, el donante podrá ir contra este tercero que lo adquirió y no podrá alegar que desconocía esta situación ya que estaba inscripto en el registro de propiedad.

**Art. 1568:** si el donante presta conformidad con la enajenación de la cosa, la ley entiende que está renunciando al pacto de reversión.

Esta cláusula de reversión caduca a los 5 años.

**Revocación** (retrotraer la voluntad. En la donación tiene efectos retroactivos, volvía todo al estado anterior al momento de la donación)

**Tres causales de revocación**

- 1- **Incumplimiento de cargos:** si el donatario incumple con el cargo, el donante puede revocar la donación. La revocación no perjudica a los terceros en cuyo beneficio se establecen los cargos. Es decir, si el donatario no cumple con el cargo a favor de un tercero, el donante, una vez hecha la revocación, deberá cumplir con el cargo. Ya que a este tercero le nace un derecho.  
Supongamos que el donatario vende la cosa y al momento de la revocación, la cosa no está en el patrimonio del donatario. Cuando el tercero compra conoce la existencia del cargo xq también se inscribe (). Por eso el donante le puede reclamar la cosa al tercero adquirente. Pero la ley le permite al tercero frenar la revocación ofreciendo esta cumplir con el cargo para conservar la cosa (principio de pacto sur ser banda)  
En caso que sea un bien no registrable, si el adquirente actuara de mala fe conociendo el cargo, deberá devolver la cosa, si actuó de buena fe no.
- 2- **Ingratitud**
  - Atentar contra vida del donante, su cónyuge o convivente, sus ascendientes o descendientes
  - Injuriarse a todas las personas nombradas, dañando su honor.
  - Si las priva injustamente de bienes de su patrimonio
  - Si reusa alimentos al donante

Si se dieran algunos de estos hechos, bastara solo con la acreditación de los hechos, sin necesidad de una condena penal.

La revocación por ingratitud es una acción que solo tiene el donante. No la tienen sus herederos, salvo que el donante haya iniciado la acción en vida y entonces los herederos la pueden continuar. Si se muere el donatario, también se puede continuar contra sus herederos.

El perdón del donante, sana la ingratitud.

La acción tiene un plazo de caducidad de 1 año desde que el donante conoce la casual.

- 3- **Supernacencia de hijos:** funciona como cláusula pactada en el contrato donde las partes pactan que si con posterioridad a la donación le nacieran hijos al donante, la donación puede ser revocada. La cláusula de la supernacencia también se inscribe, y se aplica la misma regla que en el caso del cargo

**Como efecto de la revocación,** que todo vuelve al estado anterior, si la donación es de las llamadas mixtas, o sea con cargo o remuneratorias, cuando se revoca, el donante recupera la cosa donada pero debe restituir al donatario esa porción de onerosidad, es decir por el valor de los cargo o por el valor de los servicios prestado.

## Corretaje (NO VA)

**Definición.** Hay contrato de corretaje cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes.

### Elementos:

- el corredor se obliga a mediar en la concreción de uno o varios negocios jurídicos
- Sin relación de dependencia ni representación

### Partes:

**Corredor:** va a mediar entre quien hace la oferta y entre quien la acepta. Asume una obligación de hacer, acercando las partes para que estas concreten el negocio. No es ni mandatario ni comisionista. Esta obligación de intermediar abarca una obligación de medios y no una obligación de resultados. El corredor puede ser tanto personas físicas como jurídicas.

El corredor debe ser imparcial

**Comitente:** quien le encarga esta tarea al corredor

**Objeto:** cosa muebles, inmuebles, servicios, etc.

### Caracteres:

- Bilateral
- Oneroso
- Consensual
- Típico
- Aleatorio: el corredor pone todas las diligencias necesarias para llevar adelante el negocio, que no sabe si se va a realizar
- No formal

**Conclusión del contrato:** va a quedar perfeccionado si en la celebración del contrato interviene el corredor y este corredor debe estar habilitado para el ejercicio profesional del corretaje, es decir debe estar matriculado (a través de los colegios respectivos). Para esta conclusión, el comitente no deberá esgrimir protesta por las acciones llevadas a delante por el corredor.

### Quienes pueden actuar como corredores:

- personas humanas
- personas jurídicas

### **Obligaciones del Corredor:**

- a) asegurarse de la identidad de las personas que intervienen en los negocios en que media y de su capacidad legal para contratar;
- b) proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de mencionar supuestos inexactos que puedan inducir a error a las partes;
- c) comunicar a las partes todas las circunstancias que sean de su conocimiento y que de algún modo puedan influir en la conclusión o modalidades del negocio;
- d) mantener confidencialidad de todo lo que concierne a negociaciones en las que interviene, la que sólo debe ceder ante requerimiento judicial o de autoridad pública competente;
- e) asistir, en las operaciones hechas con su intervención, a la firma de los instrumentos conclusivos y a la entrega de los objetos o valores, si alguna de las partes lo requiere;
- f) guardar muestras de los productos que se negocien con su intervención, mientras subsista la posibilidad de controversia sobre la calidad de lo entregado. (hasta que se extinga la responsabilidad x vicios ocultos)

### **Prohibiciones del corredor:**

- a) adquirir por sí o por interpósita persona efectos cuya negociación le ha sido encargada;
- b) tener cualquier clase de participación o interés en la negociación o en los bienes comprendidos en ella.

### **Garantía y representación. El corredor puede:**

- a) otorgar garantía por obligaciones de una o de ambas partes en la negociación en la que actúen;
- b) recibir de una parte el encargo de representarla en la ejecución del negocio.

### **Comisión del corredor:**

- La determinada por las partes
- La de los usos y costumbres del lugar
- A falta de esto, Fijación judicial.

**Intervención de uno o más corredores:** Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1.346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor (el pago de una de las partes, no anula la deuda de la otra). Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente (en este caso no son solidarios)

**Para que el corredor tenga derecho a esta comisión se deben dar los siguientes requisitos:**

- Que el contrato en el que interviene se celebre
- Y que se haya celebrado como resultado de su gestión.

### **Concluido el contrato, la comisión se debe aunque:**

- a) el contrato esté sometido a condición resolutoria (el contrato nace, y si no se da esa condición, el contrato se extingue) y ésta no se cumpla; (el contrato nace) por ejemplo se pone

como condición para un alquiler de una casa que la misma deba ser construida dentro de un año, si eso no es así, el contrato se resuelve. El contrato nace, y se extingue pero por causa ajena al corredor

b) el contrato no se cumpla, se resuelva, se rescinda o medie distracto;

c) el corredor no concluya el contrato, si inicia la negociación y el comitente encarga su conclusión a un tercero, o lo concluye por sí en condiciones sustancialmente similares

### La comisión no se debe si el contrato:

a) está sometido a condición suspensiva (el contrato nace solo si se da una condición) y ésta no se cumple;(el contrato no nació)

b) se anula (el contrato no nace) por ilicitud de su objeto, por incapacidad o falta de representación de cualquiera de las partes, o por otra circunstancia que haya sido conocida por el corredor.

**Gastos:** El corredor no tiene derecho a reembolso de gastos, aun cuando la operación encomendada no se concrete, excepto pacto en contrario.

## Contrato de depósito

**Definición:** Hay contrato de depósito cuando una parte se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiarla y restituirla con sus frutos.

### Partes:

**Depositante:** quien entrega la cosa

**Depositario:** quien guarda la cosa

### Caracteres:

- Se lo presume oneroso; puede ser gratuito si las partes lo pactan
- Es oneroso, salvo que partes pacten lo contrarios. De todos modos si es gratuito el depositante le deberá abonar los gastos de conservación
- Conmutativo
- Típico
- No formal

### Obligación del depositario:

- Custodiar la cosa
- Debe poner en la guarda de la cosa la misma diligencia que en las propias (no tiene que privilegiar la cosa dada en depósito sobre las suyas. A diferencia del comodatario, donde tiene que poner mas cuidado que con sus cosas)
- Devolver la cosa en el plazo pactado. No puede negarse a restituirla la cosa al depositante o al que este indique, a pesar de la existencia de un plazo
- En caso de depósito regular, no podrá usar las cosas
- Guardar el secreto de lo entregado en forma sellada
- No puede exigirle al depositante que pruebe ser el dueño de la cosa al momento de entregarla. Si puede exigírselo antes de recibirla. Si el depositario tomara

conocimiento que la cosa es robada o perdida, deberá notificar al dueño, si lo conociera, y sino al juez. Pero no se va a poder negar a restituirle la cosa al depositante si nadie la reclama

### Obligación del depositante:

- Rembolsar al depositario en los gastos que haya incurrido en la conservación de la cosa
- Indemnizar todos los perjuicios que le pudo haber ocasionado la cosa dada en depósito.

**Plazo:** se pacta siempre en favor del depositante. El depositario deberá devolver la cosa al depositante, siempre que este lo requiera. El depositante le paga por adelantado el total del plazo pactado (salvo pacto en contrario), y el depositario no deberá devolver la proporción de ese pago si el depositante decide retirar la cosa antes.

Si el depósito es gratuito, el depositario podrá restituir la cosa siempre que el lo desea.

**Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor** perece para el depositante, el depositario no tendrá ninguna responsabilidad.

Si se perdiera por culpa del depositario, este deberá responder y reparar los daños ocasionados

**Persona a quien debe restituirse la cosa.** La restitución debe hacerse al depositante (o a sus herederos) o a quien éste indique. Si la cosa se deposita también en interés de un tercero, el depositario no puede restituirla sin su consentimiento.

### Que ocurre cuando el depositario muere y los herederos desconociendo que la cosa era objeto de un depósito la enajenan.

- Cuando los herederos actuaron de buena fe (no sabían del contrato de depósito. Si se trata de bienes registrables no podrán alegar la buena fe) y la enajenación es a título oneroso deben al depositante solo el valor recibido por la cosa.

### El depósito se divide en dos grandes grupos

**El depósito voluntario:** es aquel en el cual el depositante elige libremente a la persona del depositario. Este se sub divide en dos, según posibilidad que tiene el depositario de utilizar las cosas en depósito-

- **Deposito regular:** Cosa individualizada y el depositario solo tiene la guarda y no puede disponer de ella. Está obligado a restituir la misma cosa que se dejó en depósito. **Vélez decía que deposito regular era:**
  - cosa inmueble o mueble no consumible, aunque el depositante le hubiere conferido el uso al depositario.
  - También cuando lo que se entrega es dinero o cosas consumibles pero entregadas en saco cerrado (selladas)
  - La entrega de títulos de dinero, pero que el depositante no autoriza al depositario para que los cobre
- **Deposito irregular:** Cuando se entregan cosas fungibles que no están cerradas en cajas o sacos, se trasmite el dominio de esas cosas y el depositario deberá restituir

la misma cantidad y calidad. No es necesario entregar exactamente la misma cosa. Es decir que podrá usar la cosa, siempre y cuando restituya la misma cantidad y calidad. Por ejemplo si entrego dinero en mano, no debo entregar los mismos billetes. En estos casos se presume que el depositante autoriza al depositario a utilizar la cosa

**Vélez decía:**

- **Cosas de consumo que se le autorice el uso**
- **Se entrega crédito en dinero autorizo como depositante su cobranza por parte del depositario.**

**El depósito necesario o forzoso:** aquel depósito en el cual, el depositante no puede elegir a la persona del depositario por un acontecimiento de urgencia.

- **Deposito extraordinario:** cuando el depósito se produce por alguna situación imprevisible. Y el depositante no pueda elegir al depositario
- **Depósitos en hoteles:** cuando los viajeros ingresan sus efectos personales (**efectos cotidiano de no mayor valor**) en los hoteles en los que se alojan. Esto se configura aunque el viajero no le denuncie al hotel los bienes ingresados, salvo que el viajero ingrese con objetos de un valor elevado en cuyo caso deberá poner conocimiento del hotelero dicha circunstancia para que este le brinde las medidas de seguridad necesarias o en su caso, se niegue a recibirlo por no contar con esas medidas de seguridad. El hotelero responderá por los efectos introducidos en el hotel (aquellos efectos cotidianos).

Además debe responder por los vehículos guardados en el establecimiento en los lugares que el hotel ponga a disposición de viajero (de cortesía). En este caso responde solo por el vehículo, pero no por los efectos personales que estén dentro del vehículo (lo mismo ocurre en los casos de estacionamiento de supermercados o shoppings)

El hotelero no responde si los daños o pérdidas son causados por caso fortuito o fuerza mayor ajena a la actividad hotelera.

Si se tratara de un contrato de Garage, el garajista tiene la obligación de custodiar no solo el auto, sino los efectos que estén dentro de él.

### **Los propietarios de casas de depósito:**

- Deben dar recibo de las cosas que reciben como objeto del contrato
- Permitir la inspección al depositante por las cosas dadas en depósito.
- Van a ser responsables por la conservación de las cosas que ahí se depositen

## **Contrato de Mutuo**

**Definición:** habrá contrato de mutuo, cuando el mutuante se compromete a entregar al mutuario en propiedad (desplazamiento del derecho de propiedad) una determinada cantidad de cosas fungibles (cosas consumibles y que es reemplazable por otra cosa) y este se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie. (Diferencia con depósito irregular)

### **Elementos esenciales particulares del contrato:**

**Por el lado del mutuante:** el compromiso de entregar en propiedad cosas fungibles

**Por el lado del mutuario:** la obligación de devolver la misma cantidad en calidad y especie.

### **Los sujetos:**

**El mutuante:** el que trasmite cosas fungibles en propiedad

**El mutuario:** el que las recibe y devuelve la misma cantidad en calidad y especie

### **Caracteres:**

- **Consensual**
- **Es en principio oneroso, pudiendo las partes pactar su gratuidad.** El contrato es oneroso cuando el mutuario devuelve la misma cantidad más intereses en dinero. Es gratuito cuando devuelve la misma cantidad en calidad y especie, sin intereses. (se pregunta)
- Es **bilateral**
- **En principio es no formal, debiendo hacerse por escrito a los efectos de probar la existencia del mismo**
- **Es típico**
- **Es de ejecución diferida**
- **Es conmutativo**

### **Obligaciones del Mutuante**

- **Entregar la cantidad prometida, en el plazo pactado por las partes.** En el caso que no lo hiciera con el simple requerimiento del mutuario, puede exigir el cumplimiento de la obligación o resolver el contrato
- **El mutuante puede no entregar la cantidad prometidas** si con posterioridad a la celebración del contrato se produce un cambio en la situación patrimonial de mutuario que haga incierta la restitución.

### **Obligaciones del mutuario:**

- Devolver lo pactado en la misma cantidad, calidad y especie, más los intereses, si fuese oneroso. Si no pudiese devolver la misma calidad y especie, se deberá devolver el presión en dinero de la cosa.

**Intereses Moratorios o resarcitorios o punitivos:** la finalidad de estos intereses es la de indemnizar al mutuante a raíz del retardo del deudor o mutuario en el cumplimiento de su obligación.

**Por ejemplo:** Ante el retardo de un pago se le impone un interés diario acumulativo

**Intereses punitivos:** en este caso consiste en una cláusula penal la cual sanciona al deudor por el incumplimiento de su obligación.

**Por ejemplo:** Ante el retraso de un pago se le impone una cláusula penal por un monto fijo. Se deberá abonar la deuda más la cláusula penal

**Los intereses cuando son en dinero se deben pagar en la misma especie (en dinero) cuando no se tratara de dinero, las partes lo pactaran en cada caso concreto. Cuando las cosas no son dinero, también se pueden pactar que las cosas sean pactadas en dinero, tomando el precio de la cantidad de la cosa prestada en el lugar donde se debía efectuar el pago**

### **Plazo y Lugar de restitución**

**Respecto al plazo,** Si nada se ha establecido en el contrato, se debe restituir dentro de los 10 días de que es requerido por el mutuante. Si tuviera un plazo, ambas partes deben cumplirlos, a no ser que estuviera establecido en el contrato que el mutuario puede cancelar en forma anticipada el mutuo

**Respecto a lugar** deberá hacerse en el lugar establecido en el contrato. Si nada se dijo, deberá hacerse en el domicilio del mutuante al momento de celebrarse el contrato. Si el mutuante se mudó, deberá ser al nuevo domicilio, siempre y cuando el mutuario haya sido notificado, o al domicilio anterior

### **Extinción del contrato**

Se extingue por el cumplimiento del plazo o ante el incumplimiento de alguna de las partes, resolviéndose el mismo.

**Incumplimiento del mutuario.** La falta de pago de los intereses o de cualquier amortización de capital da derecho al mutuante a resolver el contrato y a exigir la devolución de la totalidad de lo prestado, más sus intereses hasta la efectiva restitución.

Si el mutuo es gratuito, después del incumplimiento, se deben intereses moratorios. Si el mutuo es oneroso a falta de convención sobre intereses moratorios, rige lo dispuesto para las obligaciones de dar sumas de dinero.

**Mala calidad o vicio de la cosa.** Si la cantidad prestada no es dinero, el mutuante responde por los daños causados por la mala calidad o el vicio de la cosa prestada; si el mutuo es gratuito, responde sólo si conoce la mala calidad o el vicio y no advierte al mutuario.

**Diferencia contrato Mutuo y Deposito Irregular:** el mutuo es un bien crediticio y en el depósito no. Otra diferencia es el plazo: en el de mutuo el plazo debe respetarse; en el depósito los plazos son a favor son del depositante

## **Contrato de Comodato**

**Definición:** una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, que puede ser cosa mueble o inmueble, para que este se sirva gratuitamente de ella (uso solamente y no el goce, por lo que no puedo aprovecharme de los frutos de la cosa) y restituya la misma cosa recibida.

### **Elementos esenciales del contrato:**

**Por el lado del comodante:** se obliga a entregar una cosa no fungible en forma gratuita.

**Por el lado del comodatario:** se obliga a restituir la misma cosa

### **Caracteres:**

- **Consensual:** no es necesario la entrega de la cosa para que comience a tener efectos el contrato. En los contratos reales el contrato se perfeccionaba con la entrega de la cosa
- **Bilateral:** obligaciones para ambos
- **Contrato gratuito:**
- **En principio es no formal**, pudiendo las partes haciendo las partes por escrito a los efectos de la prueba del mismo.
- **Contrato Conmutativo**
- **Contrato típico**

### **Partes:**

- **El comodante:** quien entrega la cosa
- **Comodatario:** quien recibe la cosa y se obliga a devolverla

**Comodato de cosas fungibles:** por ejemplo yo le doy una torta para que el comodatario el exhiba y luego la restituye. Esa cosas que en principio es fungible pasa a ser no fungible

### Quienes no pueden hacer un contrato de comodato

- **Los tutores y curadores**, con respectos a los bienes de las personas incapaces o con capacidad restringida, bajo su representación. (por ejemplo el padre dar en comodato bienes a nombre de un hijo)
- **Los administradores de bienes ajenos**, ya sean que los mismos sean públicos o privados, con respectos a los confiados a su gestión. Excepto que tengan facultades expresas pata ello.

### Obligaciones del comodatario (quien recibe la cosa):

- **Usar la cosa conforme al destino que tiene la cosa.** Si el destino de la cosa esta determinado en el contrato, debe respetarse el mismo. Si no estuviera determinado en el contrato cual es el destino, se considera darle el destino a cosas análogas en el lugar en que se encuentra o que corresponda por su naturaleza. Esta obligación puede ser motivo que el comodante pueda solicitar la restitución de la cosa por no darle el destino que tenía.
- **Hacerse cargo de los gastos ordinarios de la cosa y aquellos que sean para servirse de ella.**
- **Conservar la cosa con prudencia y diligencia. Se debe tener el cuidado como si la cosa sea propia.**
- **Responder por la pérdida o deterioro de la cosa**, incluso causados por caso fortuito, excepto que pruebe que habrían ocurrido igualmente si la cosa hubiera estado en poder del comodante.
- **Restituir la cosa con sus frutos en el tiempo y lugar convenido.** Si nada se hubiera dicho del tiempo y el lugar, Deberá hacer cuando se satisface la necesidad para la cual se prestó la cosa

### Obligaciones del comodante (quien da la cosa):

- **Entregar la cosa en tiempo y en lugar convenio en el contrato**
- **Permitir el uso pacifico de la cosa durante el tiempo convenido**
- **Responder por los daños por los vicios de la cosa que fueron ocultas al comodatario.**
- **Rembolsar los gastos de conservación extraordinario debiendo el comodatario notificar previamente al comodante o debido a la urgencia del mismo restituir dicho gasto**

### Dos clases de comodato:

- 1- **Comodato con plazo:** el comodante debe respetar el plazo otorgado pudiendo en dos casos efectuar la restitución anticipada si:
  - El comodatario hizo un uso diferente al destino de la cosa, por lo cual el comodante le va a solicitar la restitución de la cosa, por incumplimiento.
  - El comodante necesitara la cosa dada en comodato en razón de una circunstancia imprevista y urgente
- 2- **Comodato Precario:** es aquel que no tiene plazo, ese caso el comodante (dueño de la cosa) puede reclamar la restitución en cualquier momento SIN JUSTA CAUSA (se pregunta)

**Plazo:** cuando el comodato tiene plazo, el comodante debe respetar ese plazo excepto que tenga una justa causa.

**Cosas hurtadas y pérdidas:** el comodatario no puede negarse a restituir la cosa dada en comodato alegando que la cosa no le pertenece al comodante, excepto que se trate de una cosa perdida o hurtada por su dueño. En el caso que el comodatario supiera que esa cosa que se le ha entregado es hurtada o perdida debe denunciarlo al dueño si lo supiera, para que este (el dueño) efectúe el reclamo en forma judicial.

A su vez el comodatario es responsable por los daños que le cause al dueño en caso de omitir la denuncia o si igualmente restituye la cosa al comodante.

A su vez el dueño no puede pretender que el comodatario le devuelva la cosa dada en comodato sin el consentimiento del comodante o resolución judicial. (el comodante me dio una bici que yo sé que es de otra persona. Pero puede darse el caso que el dueño se la haya vendido al comodante)

### Extinción

- **Finalización del plazo o condición**
- **Destrucción de la cosa. No hay subrogación real, ni el comodante tiene obligación de prestar una cosa semejante;**
- **Devolución anticipada voluntaria del comodatario**
- **Muerte del comodatario. Excepto que se estipule lo contrario o que el comodato no haya sido celebrado exclusivamente en consideración a su persona.**

## Contrato oneroso de renta vitalicia

**Definición:** es aquel contrato por el cual una persona (constituyente) se obliga a entregar un capital o una prestación mensurable en dinero a favor de otra (deudor rentista), que este en contraprestación se obliga a pagar una renta periódica a favor de una o varias personas que la llamaremos beneficiarios (designado en el contrato y debe aceptar el beneficio) durante la vida de una o más personas humanas ya existentes y designadas en el contrato que denominaremos cabeza de renta. Tanto el beneficiario como el cabeza de renta tienen que existir al momento del contrato

**Ejemplo:** el constituyente se obliga a entregarle al deudor rentista un capital o una prestación para que éste (el deudor rentista) le pague una renta periódica a un beneficiario. Durará hasta que el cabeza de renta, persona ajena al contrato, muera

### Sujetos

- Deudor rentista
- Constituyente

### Partes:

- **El constituyente:** quien entrega el capital o la prestación
- **Deudor rentista:** quien recibe ese capital y quien pagara la renta periódica
- **Beneficiario:** el acreedor de esta renta
- **Cabeza de renta:** persona humana cuya vida es tomada como medida para el pago de la renta.

**Las partes propiamente dichas del contrato** (es decir, quien lo van a celebrar) son solo el constituyente y el deudor rentista. El beneficiario y el cabeza de renta serán terceros necesarios.

**A su vez el beneficiario** puede ser el mismo constituyente o un tercero ajeno. Pueden ser personas humanas como personas jurídicas.

El **cabeza de renta** puede ser el constituyente, el deudor de la renta, el beneficiario o terceras personas, pero siempre deben ser personas humanas existentes al momento de la celebración del contrato.

### Caracteres:

- **Consensual**
- **Bilateral**
- **Formal (debe realizarse por escritura pública, es solemne relativa, porque no es bajo pena de nulidad)**
- **Es oneroso,**
- **Aleatorio porque las ventajas o pérdidas de los contratantes, va a depender de lo que viva el cabeza de renta**
- **Típico**
- **Tracto sucesivo: la renta se paga de forma periódica, durante la vida del cabeza de renta.**
- **Aleatorio: no se sabe cuál será la ganancia o la pérdida.**

**Reglas subsidiarias.** Si el contrato es a favor de tercero, respecto de éste se rige en subsidio por las reglas de la donación, excepto que la prestación se haya convenido en razón de otro negocio oneroso. (Es decir que este tercero sea acreedor del constituyente).

Por ejemplo: yo soy el constituyente y tengo una deuda con Érica. Yo le entrego un capital a Laura pero Laura deberá abonar a Érica cada 3 meses 10.000 pesos.

**Renta. Periodicidad del pago.** La renta debe pagarse en dinero. Si se prevé esta prestación en otros bienes que no son dinero, debe pagarse por su equivalente en dinero al momento de cada pago. (El beneficiario si así lo desea puede aceptar otros bienes, pero puede exigir que sea en dinero).

El contrato debe establecer la periodicidad con que se pague la renta y el valor de cada cuota. Si no se establece el valor de las cuotas, se considera que son de igual valor entre sí.

La renta se devenga por período vencido; sin embargo, se debe la parte proporcional por el tiempo transcurrido desde el último vencimiento hasta el fallecimiento de la persona cuya vida se toma en consideración para la duración del contrato.

**Pluralidad de beneficiarios.** La renta puede contratarse en beneficio de una o más personas existentes al momento de celebrarse el contrato, y en forma:

- sucesiva (lo recibe un periodo cada uno. en caso de varios beneficiarios, lo recibirá uno, si este fallece lo recibirá el otro y así.)
- simultánea (todos los beneficiarios al mismo tiempo reciben la renta dividida en partes iguales, excepto que se estipule porcentajes distintos). Si se establece para que la perciban simultáneamente, a falta de previsión contractual (porcentaje que va a cada uno), les corresponde por partes iguales.

Derecho de acrecer (en caso de fallecimiento de unos de los beneficiarios, la porción del que fallece se dividirá entre los otros beneficiarios. En partes iguales si no se pacta nada o según lo pactado). En caso de pactar sin derecho de acrecer, la parte del que fallece va para los herederos del causante.

El derecho a la renta es transmisible por actos entre vivos y por causa de muerte. (si no se pacta el derecho de acrecer, la porción del beneficiario fallecido ira para sus herederos)

En caso que el beneficiario y el cabeza de renta sean la misma persona y esta fallezca, el beneficio no se trasmite a herederos.

En caso de muerte del deudor, deberán seguir pagando los herederos

**Dominio imperfecto** de la cosa del deudor mientras viva el cabeza de renta

**Acción del constituyente o sus herederos.** El que entrega el capital, o sus herederos, pueden demandar la resolución del contrato por falta de pago del deudor y la restitución del capital.

En igual caso, si la renta es en beneficio de un tercero se aplica lo dispuesto en el artículo 1027.

**Acción del tercero beneficiario.** El tercero beneficiario se constituye en acreedor de la renta desde su aceptación y tiene acción directa contra el deudor para obtener su pago. Se aplica en subsidio lo dispuesto en el artículo 1028. **Solo puede exigir el cumplimiento pero no la resolución del contrato**

**Extinción de la renta.** El derecho a la renta se extingue por el fallecimiento de la persona cuya vida se toma en consideración para la duración del contrato (cabeza de renta), por cualquier causa que sea. Si son varias las personas, por el fallecimiento de la última; hasta que ello ocurre, la renta se devenga en su totalidad.

Es nula la cláusula que autoriza a substituir dicha persona, o a incorporar otra al mismo efecto.

La prueba del fallecimiento corresponde al deudor de la renta

**Resolución por falta de garantía.** Si el deudor de la renta no otorga la garantía a la que se obliga, o si la dada disminuye, quien entrega el capital o sus herederos pueden demandar la resolución del contrato debiendo restituirse sólo el capital.

**Resolución por enfermedad coetánea a la celebración.** Si la persona cuya vida se toma en consideración para la duración del contrato no es el deudor, y dentro de los treinta días de celebrado, fallece por propia mano o por una enfermedad que padecía al momento del contrato, éste se resuelve de pleno derecho y deben restituirse las prestaciones.

**No podemos establecer en una cláusula que se establezca el cambio de cabeza de renta o agregar otro.** Son cláusulas nulas

## Transacción

**Concepto.** La transacción es un contrato por el cual las partes, para evitar un litigio, o ponerle fin, haciéndose concesiones recíprocas (no necesariamente deben ser equitativas), extinguen obligaciones dudosas o litigiosas.

Si las concesiones no son recíprocas se llama allanamiento.

**Sobre que puede versar un contrato transaccional:**

- Cosas dudosas: no hace falta que este en sede judicial
- Cosas litigiosas: cosas que ya están en sede judicial
- Deben hacerse concesiones recíprocas.

## Caracteres:

- Bilateral
- Onerosos
- Típico
- Es indivisible la prestación. Las concesiones deben hacerse en su totalidad
- Forma: es formal solo a los efectos de la prueba del mismo, por lo que deberá ser por escrito. Inclusive si necesita homologación del juez, también es formal a los efectos de la prueba.

## Prohibiciones:

- Derechos comprometidos el orden publico
- Derecho irrenunciables (derechos personalísimos por ejemplo)

## No pueden hacer transacciones:

- a) las personas que no puedan enajenar el derecho respectivo;
- b) los padres, tutores, o curadores respecto de las cuentas de su gestión, ni siquiera con autorización judicial;
- c) los albaceas, en cuanto a los derechos y obligaciones que confiere el testamento, sin la autorización del juez de la sucesión.

**Nulidad de la obligación transada.** Si la obligación transada adolece de un vicio que causa su nulidad absoluta, la transacción es inválida. Si es de nulidad relativa, las partes conocen el vicio, y tratan sobre la nulidad, la transacción es válida.

**Nulidad.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 9 del Título IV del Libro Primero respecto de los actos jurídicos, la transacción es nula:

- a) si alguna de las partes invoca títulos total o parcialmente inexistentes, o ineficaces;
- b) si, al celebrarla, una de las partes ignora que el derecho que transa tiene otro título mejor;
- c) si versa sobre un pleito ya resuelto por sentencia firme, siempre que la parte que la impugna lo haya ignorado.

## Contrato de Arbitraje

**Concepto:** Hay contrato de arbitraje cuando las partes deciden someter a la decisión de uno o más árbitros todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual, de derecho privado en la que no se encuentre comprometido el orden público.

## Dos tipos:

- **Ad hoc:** no existe una institución que administre el procedimiento, las partes se ponen de acuerdo en las reglas a las cuales se sujetará el tribunal arbitral y las partes. En el arbitraje ad-hoc (o no administrado), la carga de manejar el procedimiento arbitral recae exclusivamente en las partes y, una vez nombrados, en los árbitros. Las partes pueden facilitar su labor seleccionando un reglamento diseñado para ser utilizado en arbitrajes ad hoc.

- **Institucional:** El arbitraje institucional es elegido mayoritariamente, implica una entidad nominadora que organiza y administra el trámite y presta una serie de servicios para que el conflicto se resuelva con mayor eficacia

### Art. 1652: Clases de arbitraje

**Amigables componedores:** van a fallar según la equidad, según su leal entender.

**Árbitros de derecho:** se van a tener que sujetarse a las normas del derecho

Si nada se estipula en el convenio arbitral acerca de si el arbitraje es de derecho o de amigables componedores, o si no se autoriza expresamente a los árbitros a decidir la controversia según equidad, se debe entender que es de derecho.

### Caracteres:

- Bilateral
- Oneroso
- Formal ad probatione
- Típico
- Medio procesal privado para resolver el conflicto entre parte

**La forma:** debe ser por escrito, pero solo a efectos probatorios y se acepta que el acuerdo celebrado por las partes, puede ser celebrado por medios actuales de comunicación (correo electrónico, etc.) El acuerdo de arbitraje debe ser escrito y puede constar en una cláusula compromisoria incluida en un contrato o en un acuerdo independiente o en un estatuto o reglamento

**Autonomía del contrato de arbitraje:** El contrato de arbitraje es independiente del contrato con el que se relaciona. La ineficacia de éste no obsta a la validez del contrato de arbitraje, por lo que los árbitros conservan su competencia, aun en caso de nulidad de aquél, para determinar los respectivos derechos de las partes y pronunciarse sobre sus pretensiones y alegaciones.

### Cosas que no pueden ser llevadas al arbitraje:

- las que se refieren al estado civil o la capacidad de las personas;
- las cuestiones de familia;
- las vinculadas a derechos de usuarios y consumidores; (cuenta con una ley específica)
- los contratos por adhesión cualquiera sea su objeto;
- las derivadas de relaciones laborales (cuenta con procedimiento aparte)

**Competencia:** el árbitro podrá decidir sobre su propia competencia

**Los árbitros, tanto los ad Hoc como los institucionales, tienen la facultad de dictar medidas cautelares:** Excepto estipulación en contrario, el contrato de arbitraje atribuye a los árbitros la facultad de adoptar, a pedido de cualquiera de las partes, las medidas cautelares que estimen necesarias respecto del objeto del litigio (**puede imponer medidas cautelares pero no**

**ejecutarlas**). Los árbitros pueden exigir caución suficiente al solicitante. La ejecución de las medidas cautelares (el imperium) y en su caso de las diligencias preliminares se debe hacer por el tribunal judicial. Las partes también pueden solicitar la adopción de estas medidas al juez, sin que ello se considere un incumplimiento del contrato de arbitraje ni una renuncia a la jurisdicción arbitral; tampoco excluye los poderes de los árbitros.

Las medidas previas adoptadas por los árbitros según lo establecido en el presente artículo pueden ser impugnadas judicialmente cuando violen derechos constitucionales o sean irrazonables.

**Quien puede ser arbitro:** puede actuar como árbitro cualquier persona con plena capacidad civil. Las partes pueden estipular que los árbitros reúnan determinadas condiciones de nacionalidad, profesión o experiencia.

**Efectos. Revisión de los laudos arbitrales.** El convenio arbitral obliga a las partes a cumplir lo estipulado y excluye la competencia de los tribunales judiciales sobre las controversias sometidas a arbitraje, excepto que el tribunal arbitral no esté aun conociendo de la controversia, y el convenio parezca ser manifiestamente nulo o inaplicable.

En caso de duda ha de estarse a la mayor eficacia del contrato de arbitraje.

Los laudos arbitrales que se dicten en el marco de las disposiciones de este Capítulo pueden ser revisados ante la justicia competente por la materia y el territorio cuando se invoquen causales de nulidad, total o parcial, conforme con las disposiciones del presente Código. En el contrato de arbitraje no se puede renunciar a la impugnación judicial del laudo definitivo que fuera contrario al ordenamiento jurídico.

**Los laudos son irrecurribles,** los únicos recursos con que cuentan las partes son el de nulidad (cuando no se respeta el reglamento arbitral) y el de aclaratoria.

**Obligaciones de los árbitros.** El árbitro que acepta el cargo celebra un contrato con cada una de las partes y se obliga a:

- a) revelar cualquier circunstancia previa a la aceptación o que surja con posterioridad que pueda afectar su independencia e imparcialidad;
- b) permanecer en el tribunal arbitral hasta la terminación del arbitraje, excepto que justifique la existencia de un impedimento o una causa legítima de renuncia;
- c) respetar la confidencialidad del procedimiento;
- d) disponer de tiempo suficiente para atender diligentemente el arbitraje;
- e) participar personalmente de las audiencias;
- f) deliberar con los demás árbitros;
- g) dictar el laudo motivado y en el plazo establecido.

En todos los casos los árbitros deben garantizar la igualdad de las partes y el principio del debate contradictorio, así como que se dé a cada una de ellas suficiente oportunidad de hacer valer sus derechos.

**Extinción de la competencia de los árbitros.** La competencia atribuida a los árbitros por el contrato de arbitraje se extingue con el dictado del laudo definitivo, excepto para el dictado de

resoluciones aclaratorias o complementarias conforme a lo que las partes hayan estipulado o a las previsiones del derecho de la sede.

**Son recurribles** por las mismas causales que la de los jueces

## Contrato de Fianza

**Definición:** Hay contrato de fianza cuando una persona se obliga accesoriamente (acompaña a otro contrato principal) por otra a satisfacer una prestación para el caso de incumplimiento. (Se genera una relación tripartita: una relación será el contrato principal, por ejemplo entre locador y locatario; y a su vez habrá otro contrato celebrado entre el acreedor, (locador) y el fiador. Es decir el contrato de fianza se celebrara entre el acreedor del contrato principal y el fiador. El fiador no es parte del contrato principal y el deudor no es parte en el contrato de fianza. A su vez el contrato de fianza generara efectos entre las partes (acreedor y fiador) y fiador y deudor del contrato principal, sin que entre ellos exista un contrato entre ellos). El fiador siempre se obliga a responder por otro. Puede ser (por lo general) que tanto el contrato entre el acreedor y deudor y acreedor y fiador, se de en el mismo instrumento.

**Definición catedra:** hay contrato de fianza cuando una de las partes denominada fiador se obliga accesoriamente por un tercero (deudor principal) con su acreedor para el caso de que el deudor no cumpla con su obligación

### Caracteres:

- Es un contrato unilateral: solo se obliga el fiador.
- Es un contrato gratuito
- Es accesorio, no tiene existencia autónoma o independiente.
- Es un contrato típico.
- Formal a los efectos de la prueba (ad probatione) ----- Art. 1579
- Consensual

**Objeto del contrato:** el objeto del contrato de fianza es idéntico al del contrato principal; son dos contratos diferentes pero el fiador garantiza el cumplimiento de las obligaciones del deudor. Es decir si el deudor no cumple, el acreedor le podrá exigir al fiador las mismas obligaciones. Cualquier obligación puede ser afianzada, puede ser actual o futura., inclusive la de otro fiador

Si la deuda afianzada es de entregar cosa cierta, de hacer que sólo puede ser cumplida personalmente por el deudor, o de no hacer, el fiador sólo queda obligado a satisfacer los daños que resulten de la inejecución. **Por ejemplo** un cuadro de una galería de arte (cosa cierta y determinada) que voy a comprar, y le exijo que me ponga un fiador para garantizar el cumplimiento. Si la galería no cumple, no podre exigir al fiador que me entregue el cuadro, por lo que lo único que podre reclamar los daños y perjuicios producto del incumplimiento.

**Fianza parcial:** El fiador puede obligarse a menos que el deudor principal, pero nunca a más, porque la obligación del fiador debe ser equivalente a la del deudor principal.

El fiador deberá pagar no solo la deuda en sí, sino también sus accesorios (intereses) y las costas judiciales que demande su ejecución

**Fianza en general** **Art. 1578:** es aquella que tiene por objeto garantizar el cumplimiento de obligaciones actuales o futuras e incluso indeterminadas. Tiene dos requisitos:

- Establecer un monto máximo por que se obliga el fiador

- Las obligaciones que se garantizan nazcan dentro de los 5 años desde que la fianza se otorgó. (esas obligaciones indeterminadas tienen que nacer dentro de ese plazo de 5 años)

**Ejemplo:** yo tengo una empresa y voy a pedir una cuenta corriente bancaria con un descubierto autorizado y el banco me va a pedir un fiador. El banco me autoriza de 1 millón de pesos. El fiador me garantiza el cumplimiento de esas obligaciones que yo contraigo. Yo hoy cuando saco las cuentas no le debo nada al banco, mientras no use el descubierto no tengo ninguna obligación con el banco. Cuando dentro de un tiempo utilizo ese descubierto y hago un cheque x 100.000, ya ahí tengo la primera obligación. A los 3 días voy y lo cubro, y no le debo nada. Si yo hago 5 cheques distintos y los cancelo, y no supera el descubierto, no hay obligación del fiador.

La obligación del fiador nace junto con la del deudor, es decir cuando utiliza ese descubierto.

En cuanto al plazo máximo de la fianza, si yo el cheque que libro mas de 5 años, el fiador no va a responder.

### **Clases de fianza:**

**Fianza convencional:** es la que nace de un contrato. Esta a su vez se divide en tres clases

- **Fianza simple** (si nada se dice, se considera simple, las otras dos tienen que estar pactadas): es aquella en la que el fiado goza de los llamados beneficios de excusión (agotar) y de división. El beneficio de excusión: previo a que el acreedor pueda dirigirse contra los bienes del fiador, debe excluir los bienes del deudor principal. *Por ejemplo* Cuando inicio las acciones para el pago, inicio el juicio contra el deudor y el fiador. Si yo gano el juicio, debo iniciar el proceso de ejecución de sentencia y embargo un bien de la fiadora. A su vez la fiadora, me opone el beneficio de excusión, por el cual le indica que antes de ir contra el fiador debe ir contra el deudor, y una vez que agoto los bienes del deudor, ahí recién puedo ir contra el fiador. Puedo embargar bienes del fiador, pero no ejecutarlos antes que los bienes del deudor. El benéfico de división funciona solamente en el caso que haya varios fiadores. Cada uno de los fiadores va a responder por la porción por la que se obligó (o sea responden de manera simplemente mancomunada). *Por ejemplo*, si voy por la deuda total contra uno de ellos, el fiado me impondrá el beneficio de división, por el cual solo responderá por la parte que se obligo. Aquí la accesoriedad subsiste hasta la última etapa del juicio (es decir la ejecución de sentencia, luego de ejecutar los bienes del deudor principal)
- **Fianza Solidaria (se pregunta):** tiene que estar expresamente pactada. Es aquella fianza en la que el fiador no gozaba de los beneficios de excusión y de división. En este caso tengo que demandar tanto al deudor como al fiado y obtener una sentencia favorable contra los dos y recién cuando llego a la etapa de ejecución, tanto el fiador como el deudor quedan en un pie de igualdad y puedo reclamarle directamente al fiador. Si tengo varios fiadores, tampoco hay beneficio de división, es decir que cada uno de ellos independientemente de cómo se obligó, deberá responder por la totalidad de la deuda. Aquí la accesoriedad subsiste hasta la sentencia (a partir de aquí podre ir contra cualquiera)
- **Figura de liso llano y principal pagador:** según lo que dice el artículo, yo podría demandar directamente al fiador, como si fuera un co deudor solidario del deudor principal. La doctrina se divide:
  - unos dicen, tal como dice el artículo, el acreedor podría demandar a cualquiera;
  - otros, dicen que no deja de ser un contrato de fianza, y siempre tiene que haber uno que responda primero. Primero deberíamos interpelar judicialmente (la notificación de la demanda) al deudor principal, para que quede demostrada en

juicio la existencia de la deuda. Es decir notifico la demanda a ambos, pero después si quiero sigo solo contra el fiador. Pero debería hacerlo así, para que el deudor pueda argumentar que pago la deuda. Es decir la accesoriadad del contrato de fianza vence hasta el plazo para contestar la demanda por parte del deudor.

**Fianza legal:** que surge de la ley

**Fianza judicial:** establecen los jueces (por ejemplo cuando se otorga una libertad condicional; o como caución ante una medida cautelar.

**Extensión de la fianza:** hasta donde debe responder el fiador. Salvo pacto en contrario, la fianza comprende los accesorios de la obligación principal y los gastos que demande el cobro más las costas judiciales.

## Efectos

### 1- Efectos entre el fiador y el acreedor:

- a) **En la fianza simple:** beneficio de excusión que tiene el fiador, es decir el acreedor solo podrá ir contra el fiador una vez que haya excutido los bienes del deudor. Si los bienes excutidos al deudor solo alcanzan para cubrir una parte de la deuda, el acreedor solo podrá reclamarle al fiado el saldo.
- b) **Aun en fianza simple, el fiador se vería privado del beneficio de excusión en los siguientes casos:**
  - Si el deudor principal se hubiera presentado en concurso preventivo o si se declaró su quiebra, es decir podre ir directamente ante el fiador.
  - Si el deudor principal no puede ser demandado dentro del territorio de la república o careciera de bienes en la republica (si no tenemos una cláusula de jurisdicción lo tengo que demandar allá y no acá)
  - Si la fianza fuera judicial
  - Si el fiador renuncio al beneficio de excusión
- c) **El acreedor no puede exigirle al fiador el pago de la deuda antes de vencido el plazo que se le otorgo al deudor principal, aun cuando el deudor, se halla presentado en concurso preventivo o se hubiera declarado su quiebre, excepto que las partes hubieran pactado lo contrario**
- d) **El fiador le puede oponer al acreedor todas las defensas propias y las que pudiera oponer el deudor principal.** Por ejemplo una excepción de pago parcial que el deudor podría hacer y no lo hace al momento en que le reclaman toda la deuda. Según esto el fiador podría oponerla
- e) No le es oponible la sentencia al fiador, que no fue debidamente citado al proceso judicial

### 2- Entre el deudor y el fiador

a) **Los que se producen antes que el fiador pague: exoneración y embargo**

- **Pedir el embargo de los bienes del deudor:** ya que si el deudor eventualmente tuviera que pagar, el fiador se garantiza que el deudor no se insolvente: lo puede hacer en algunos supuestos:
  - Si vencida la deuda, el deudor no la pagase
  - Si fue demandado judicialmente para el pago: es decir el acreedor ya demando al fiador.
  - Si el deudor se hubiera obligado a liberarlo en un tiempo determinado y no lo hace (exoneración de la fianza).
  - Si trascurrieron 5 años del otorgamiento de la fianza, excepto que la obligación se hubiera pactado por un plazo superior (se aplica a las fianzas con tiempo indeterminado.)
  - Si el deudor emprende negocios peligrosos ajenos al riesgo de su negocio, disipa sus bienes o afianza otras obligaciones: el patrimonio del deudor está en riesgo.
  - Si el deudor pretende ausentarse del país sin dejar bienes suficientes para el pago.
  
- **Exoneración:** cuando el fiador le puede pedir al deudor que lo libere de la fianza, ofreciéndole al acreedor otro fiador. Es decir esta exoneración va a tener que tener el acuerdo del acreedor. Supuestos en que el fiado puede pedir la exoneración:
  - Si se comprometió el deudor a exonerarlo
  - Y cuando no se comprometió, transcurrido 5 años desde que otorgo la fianza (solo se aplica a las que son por tiempo indeterminado), salvo que se hubiera hecho por un plazo superior.

- b) **Los que se producen después que el fiador pague: SUBROGACION** El fiador que paga la deuda tiene derecho a subrogarse (colocarse en el lugar de) en los derechos del acreedor y reclamarle lo pagado al deudor principal (pagar el monto de la deuda pagada+ intereses+ daños y perjuicios)

**Extinción de la fianza:**

- a) **si por hecho del acreedor no puede hacerse efectiva la subrogación del fiador en las garantías reales o privilegios que accedían al crédito al tiempo de la constitución de la fianza.** Por ejemplo: cuando yo presto plata a un deudor, y me garantizo el cobro con una hipoteca más una fiadora. La fiadora decidió hacerlo, porque el deudor, había garantizado con un derecho real. A su vez el deudor, le solicita al acreedor que le libere la hipoteca del inmueble porque quiere venderlo y el acreedor, sabiendo que tiene un fiador, accede. O sea hay un hecho del acreedor por el que el fiador está perdiendo una garantía adicional. Cuando el acreedor ejecútela deuda al fiador, este no podrá subrogarse frente al deudor porque no va a tener mas nada. En estos casos la extinción de la fianza se da en protección del fiador, por un acuerdo entre el deudor y el acreedor
- b) **Si entre acreedor y deudor hicieran una prórroga del vencimiento de la obligación sin el consentimiento del fiador**
- c) **Si trascurrieron 5 años de otorgada y las obligaciones futuras no hubieran nacido**

- d) **Si el acreedor no inicia la ejecución judicial contra el deudor dentro de los 60 días de intimado por el fiador.** La ley le permite al fiador intimar al acreedor para que le reclame al deudor, bajo apercibimiento de extinción de la fianza.

## Contrato de Fideicomiso

**Definición:** Contrato por el cual una parte llamada fiduciante entrega o se obliga a entregar a la otra llamada fiduciario la propiedad de bienes para que la ejerza en beneficio de otra persona llamada beneficiario quien debe estar designada en el contrato y a transmitirla cumplida el plazo o la condición al fideicomisario.

### Partes:

- **Fiduciante:** quien entrega las cosas
- **Fiduciario:** quien recibe las cosas (como dominio imperfecto) y ejerce su administración en favor del beneficiario, por lo que cobrará sus honorarios. El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

En caso de designarse a más de un fiduciario para que actúen simultáneamente, sea en forma conjunta o indistinta, su responsabilidad es solidaria por el cumplimiento de las obligaciones resultantes del fideicomiso.

### Terceros necesarios: (ambos deben dar su aceptación) (Nombrados)

- **Beneficiario:** Quien recibe los frutos de la administración de la cosa, llevada adelante por el fiduciario. Debe estar designado en el contrato. Pueden designarse varios beneficiarios quienes, excepto disposición en contrario, se benefician por igual; para el caso de no aceptación o renuncia de uno o más designados, o cuando uno u otros no llegan a existir, se puede establecer el derecho de acrecer de los demás o, en su caso, designar beneficiarios sustitutos. Si ningún beneficiario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, se entiende que el beneficiario es el fideicomisario. Si también el fideicomisario renuncia o no acepta, o si no llega a existir, el beneficiario debe ser el fiduciante.
- **Fideicomisario:** quien recibe los bienes de fiduciante, una vez que termina el contrato de fideicomiso. Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos. No puede ser fideicomisario el fiduciario. Debe estar especificado en el contrato, sino se deben dar las pautas para su individualización (por ejemplo un hijo por nacer). Caso contrario el fideicomisario será el fiduciante.

Puede pasar que el fiduciante, el beneficiario y el fideicomisario sean la misma persona. Es decir, entrego la propiedad de una cosa para que el fiduciario la administre y me de los frutos de esa administración. Concluido el contrato, me restituye la cosa.

El fiduciario puede ser beneficiario (evitando cualquier tipo de conflicto de intereses) pero no fideicomisario.

### Caracteres:

- **Consensual**
- **Bilateral: muchas veces las obligaciones no son recíprocas entre las partes.**

- **Oneroso:** el fiduciario recibe una retribución por esta administración
- **Típico**
- **Forma:** debe ser escrito a los efectos de la prueba, la ley no exige que sea por escritura pública, salvo que se trate de inmuebles o bienes muebles registrables (solemne relativo).
- **Aleatorio o conmutativo:** en principio uno sabe cuáles son las ventajas y desventajas, pero en la realidad es que puede pasar cualquier cosa
- **Temporal:** se da el contrato por el tiempo establecido en el plazo o el cumplimiento de la condición.
- **Ejecución diferida o continuada.**

### Requisitos:

- Individualización de los bienes objeto del contrato o su forma de determinación
- Determinación del modo en que se pueden incorporar nuevos bienes al fideicomiso.
- Plazo o condición
- Identificación del beneficiario o modo de identificación
- Destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, indicando al fideicomisario, a quien se le transmitirá la cosa.
- Derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa

**Objeto del contrato:** todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluso universalidades, pero no pueden serlo las herencias futuras (las herencias futuras no pueden ser objeto de ningún contrato).

### Fideicomiso inmobiliario:

**Fiduciante constituyente:** es el dueño del inmueble o el terreno original. También se constituirá como fideicomisario porque se quedará con algunos departamentos.

**Fiduciante adherente:** son los que se van sumando como inversores. A su vez en el contrato los van a constituir como fideicomisario porque la idea es obtener un departamento (tienen el derecho de adjudicación de una unidad funcional).

Los **fideicomisos pueden ser abiertos o cerrados:** si es abierto, se pueden salir a buscar inversores. Si es cerrado no se podrá incorporar más, solo serán los fiduciantes y fiduciarios constituyentes.

**(IMPORTANTE) Propiedad fiduciaria:** los bienes que transmite el fiduciante al fiduciario se van a llamar bienes fideicomitados. Cuando el fiduciario toma los bienes, se dice que tiene el dominio fiduciario, ya que es contrato temporal, y este dominio que recibe lo recibe por un tiempo (plazo o condición). Es una ficción jurídica donde los bienes salen del patrimonio del fiduciante e ingresan al patrimonio del fideicomiso (ficción jurídica donde no se mezclan los patrimonios con los del fiduciario ni con los del fiduciante). Si nosotros pedimos un informe de dominio, vamos a ver que aparecen a nombre del fiduciario, pero pertenecientes al fideicomiso (dominio fiduciario).

**Efectos a terceros:** Tanto acreedores del fiduciario como del fiduciante no pueden atacar estos bienes, ya que se encuentran sujetos al patrimonio del fideicomiso. La única manera que acreedores puedan atacar los bienes del fideicomiso, es demostrar que hubo una creación de un fideicomiso con fraude. Antes que nada deberán ejecutarse los bienes del fiduciario y el fiduciante

**Patrimonio separado:** Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario. Sin perjuicio de

su responsabilidad, el fiduciario tiene la obligación de contratar un seguro contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del fideicomiso.

**Los herederos forzoso podrán llevar adelante la acción de reducción en caso que se le afecte la legítima.**

**Actos de disposición y gravámenes.** El fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario.

El contrato puede prever limitaciones a estas facultades, incluso la prohibición de enajenar, las que, en su caso, deben ser inscriptas en los registros correspondientes a cosas registrables. Dichas limitaciones no son oponibles a terceros interesados de buena fe, sin perjuicio de los derechos respecto del fiduciario.

**Plazo y condición:** El fideicomiso no puede durar más de treinta años (no renovable. Plazo de orden público, si las partes pactaran por mas, se deberá contar por 30 años) desde la celebración del contrato, excepto que el beneficiario sea una persona incapaz o con capacidad restringida, caso en el que puede durar hasta el cese de la incapacidad o de la restricción a su capacidad, o su muerte.

**Se puede firmar por mas de 30 años pero a los efectos legales el fideicomiso finaliza a los 30**

Si se pacta un plazo superior, se reduce al tiempo máximo previsto.

Cumplida la condición (resolutoria) o pasados treinta años desde el contrato sin haberse cumplido, cesa el fideicomiso y los bienes deben transmitirse por el fiduciario a quien se designa en el contrato (al fideicomisario). A falta de estipulación deben transmitirse al fiduciante o a sus herederos.

**Forma.** El contrato, que debe inscribirse en el Registro Público (nunca se crearon, cuando se trata de bienes en CABA se hacen en la IGJ y en provincia se hace en la dirección de persona jurídica) que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público. En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo. Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de fideicomiso.

**Rendición de cuentas:** La rendición de cuentas puede ser solicitada por el beneficiario, por el fiduciante o por el fideicomisario, en su caso, conforme a la ley y a las previsiones contractuales; deben ser rendidas con una periodicidad no mayor a un año (puede pactarse por un plazo menor).

**Prohibiciones:** El contrato no puede dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, ni de la culpa o dolo en que puedan incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos

**Cese del Fiduciario:**

- Remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de sus funciones, por pedido del fiduciante, el beneficiario o del fideicomisario con citación del fiduciante
- Incapacidad, inhabilitación y capacidad restringida judicialmente declarada, y muerte si es persona humana

- Disolución, es persona jurídica
- Quiebra o liquidación
- Renuncia, si el contrato lo autoriza o por una causa grave o imposibilidad del despeño en la función. Tendrá efectos una vez que el fiduciario trasmita bienes al fiduciario sustituto.

#### **Derechos del Fiduciante:**

- Designar a los fiduciarios
- Vigilar el cumplimiento del contrato
- Poder solicitar judicialmente la remoción del fiduciario en caso de incumplimiento de sus obligaciones.
- Derecho a pedir rendición de cuentas.

#### **Obligaciones del fiduciante:**

- Remunerar al fiduciario
- Rembolsar los gastos necesario efectuados por el fiduciario y en ocasión a lo que se haya convenido.
- En caso de que exista, sanear la evicción

#### **Fiduciario:**

##### **Derechos:**

- Puede usar y disponer de los bienes, sin embargo no puede apropiarse de los frutos.

##### **Obligaciones**

- Tiene que administra dichos bienes en la forma establecida.
- Efectuar todo tipo de mejora
- Debe contratar un seguro.
- Pagar tributos
- Transferir los bienes en el tiempo convenido.
- Rendir cuentas.

#### **El beneficiario**

##### **Derechos:**

- Recibir los frutos producidos por el bien fideicomitido
- A que se le rindan cuentas
- Pedir el cese del fiduciario con consentimiento del fiduciante.
- Ejercer todo tipo de acción que sirva para defender los bienes fideicomitados con autorización judicial en el caso de que el fiduciario no lo ejerza.

**Fin del proyecto:** una vez que se termina la obra, se realiza la adjudicación de la unidad funcional. Las escrituras se hacen todas con un solo y único escribano. Para tener la escrituración debe estar el proyecto del fin de obra. Una vez que se escritura, se adquiere el dominio pleno de la cosa

#### **Extinción**

a) el cumplimiento del plazo o la condición a que se ha sometido, o el vencimiento del plazo máximo legal;

b) la revocación del fiduciante, si se ha reservado expresamente esa facultad; la revocación no tiene efecto retroactivo; la revocación es ineficaz en los fideicomisos financieros después de haberse iniciado la oferta pública de los certificados de participación o de los títulos de deuda;

c) cualquier otra causal prevista en el contrato.

**Efectos de la extinción.** Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario está obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o a sus sucesores, a otorgar los instrumentos y a contribuir a las inscripciones registrales que correspondan.

Comisión oficial de valores

## Contrato de cesión de derechos

La prestación en el contrato de cesión de derechos no es un bien material, sino un bien intangible.

**Ejemplo:** yo tengo un pagare (crédito) por 10.000 pesos y lo tengo que cobrar a fin de mes. Por alguna situación, yo ese pagare lo necesito antes, por eso, lo vendo o lo cedo, por un precio menor, para hacerme de ese efectivo.

**Definición:** Hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiere a la otra un derecho. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa (se se hace a cambio de dinero), de la permuta (se se hace a cambio de otra cosa que no sea dinero) o de la donación (si es gratuita), según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las de este Capítulo.

(ver diferencias con factoraje)

### Partes

- **El cedente:** el que se obliga a transferir el crédito o derecho.
- **Cesionario:** quien recibe ese crédito o derecho, cumpliendo o no con una contraprestación. Si la contraprestación del cesionario es una suma de dinero, se le aplican las reglas de la compra venta; si la contra prestación es otro crédito se le aplicara las reglas de la permuta; y si no se le aplica ninguna contraprestación la de la donación.

El **tercero (el deudor cedido)** no es parte del contrato.

### Caracteres:

- **Sera gratuito y unilateral o bilateral y oneroso**, dependiendo si se hubiera pactado una contraprestación por parte del cesionario o no.
- **Consensual**
- **Típico**
- **Conmutativo.**

- **Formal:** en términos generales se debe hacer por escrito a los efectos de la prueba. Salvo las excepciones (1618) que deben hacerse por escritura pública (solemne relativo, no es bajo pena de nulidad):
  - Cesión de derechos hereditarios: lo tengo cuando los hemos adquiridos, es decir con la muerte del causante (no herencia futura)
  - Cesión de derechos litigiosos
  - Cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública.

**Objeto y prohibiciones:** Todos los **derechos pueden ser cedidos**, salvo aquellos que:

- la ley prohíbe, por ejemplo el de recibir o el de reclamar alimentos; y los derechos de preferencias para ventas futuras
- O que la convención que le dio origen lo prohíba: cuando las partes así lo pacten
- O por la naturaleza misma del derecho: derechos inherentes a las personas

### **Efectos entre las partes**

Cedente (parte) quien cede el crédito

Deudora cedida (tercero)

Cesionario (parte) que adquiere el crédito

**Obligación de notificar al deudor:** el código no dice nada al respecto, pero debería ser el que tiene interés de cobrar la deuda, es decir el cesionario que adquirió ese derecho.

**En caso de concurso y quiebra del cedente:** En caso de concurso o quiebra del cedente, la cesión no tiene efectos respecto de los acreedores si es notificada después de la presentación en concurso o de la sentencia declarativa de la quiebra.

**Obligaciones del cedente:** El cedente debe entregar al cesionario los documentos probatorios del derecho cedido que se encuentren en su poder. Si la cesión es parcial, el cedente debe entregar al cesionario una copia certificada de dichos documentos.

**Cesión parcial:** El cesionario parcial de un crédito no goza de ninguna preferencia sobre el cedente, a no ser que éste se la haya otorgado expresamente

**Garantía por evicción:** si es gratuita el cedente no responde por evicción, salvo que se pacte en contrario.

Si la cesión es onerosa, lo que garantiza el cedente al cesionario, es la existencia y legitimidad del derecho o crédito a la fecha de la cesión, lo que no garantiza es la solvencia del deudor cedido ni de sus fiadores. No se garantiza la cobrabilidad del crédito si no la existencia y la legitimidad.

**Esta garantía de evicción no corre para:**

- Derecho litigioso: son los sometidos a un proceso judicial en donde se controvierte el derecho de la cosa ya que no se sabe cómo saldrá la sentencia
- Derecho dudoso: un derecho sobre el que se discute la titularidad, pero que no está sometido a un proceso judicial.

**Cedentes de buena fe:** Si el derecho no existe al tiempo de la cesión, el cedente debe restituir al cesionario el precio recibido, con sus intereses. Si es de mala fe, debe además la diferencia entre el valor real del derecho cedido y el precio de la cesión.

**Por ejemplo: en el caso de buena fe:** Raúl (cedente) es el acreedor de Héctor (deudor cedido) el crédito de Raúl es de 10.000. Le cede a Gabriel (cesionario) el crédito por 3.000 pesos. Y cuando Gabriel le quiere cobrar a Héctor, el crédito es inexistente. Según este artículo, Raúl, debe responder restituyendo el precio recibido (o sea 3.000 más intereses).

**Si es de mala fe:** Raúl sabía que no existía ese crédito, le debe a Gabriel (cesionario) los 3.000 pesos + intereses + la diferencia entre valor real del derecho cedido (7.000) y el precio de la cesión (3.000) = 13.000 + intereses

**Garantía de solvencia del deudor:** Si el cedente garantiza la solvencia del deudor cedido, se aplican las reglas de la fianza, con sujeción a lo que las partes hayan convenido. (el cedente se convierte en fiador simple del deudor)

El cesionario sólo puede recurrir contra el cedente después de haber excutido los bienes del deudor, excepto que éste se halle concursado o quebrado.

**Efectos a terceros:** el contrato surge efectos frente a terceros a partir de que se lo notifica del contrato de cesión

El deudor no puede oponerse, pero si debe ser notificado, para saber a quién le tengo que pagar.

**ARTICULO 1620.- Efectos respecto de terceros.** La cesión tiene efectos respecto de terceros desde su notificación al cedido por instrumento público o privado de fecha cierta, sin perjuicio de las reglas especiales relativas a los bienes registrables.

**ARTICULO 1621.- Actos anteriores a la notificación de la cesión.** Los pagos hechos por el cedido al cedente antes de serle notificada la cesión, así como las demás causas de extinción de la obligación, tienen efecto liberatorio para él. **(Es decir el cesionario no podrá reclamar el pago al deudor). Si el deudor paga al cedente después de notificado, estaría pagando mal y el que paga mal, paga dos veces.**

**Concurrencia de cesionarios: preferencia para el pago:** En la concurrencia entre cesionarios sucesivos, la preferencia corresponde al primero que ha notificado la transferencia al deudor, aunque ésta sea posterior en fecha.

El cedente cede:

Al **cesionario A** el 20% el 30/4. Notifica al deudor el 6/5 mayo

Al **cesionario B** el 30% el 2/5. Notifica el 4/5 (tendrá preferencia de cobro por ser el que primero notifico)

Al **cesionario C** el 50% el 3/5. Notifica el 7/5