

# **CONTRATO DE COMPRA-VENTA:**

**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.

## **Caracteres:**

Consensual: es por mero consentimiento de las partes

Bilateral: relación entre las dos partes

Oneroso: de percepción económica

Conmutativo: obligatoriedad recíproca entre las partes

Nominado: Regulado por la ley

## **Elementos esenciales y accesorios:**

### a) Identidad de la cosa:

Cosa Inexistente: Si la venta de cosa cierta deja de existir al momento de perfeccionarse el contrato, este no produce efecto alguno

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

Cosa Ajena: La venta de la cosa total o parcialmente ajena es válida, el vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador

### b) Precio cierto:

Debe ser un "Precio Cierto y Real" y es determinado:

- Fijado por las partes: Estableciendo la cantidad a pagar, la unidad de medida, con equilibrio entre la cosa y el dinero a percibir
- Determinado por un tercero: Puede ser determinado por un tercero designado en el contrato, o después de su celebración. Si el tercero no quiere o no puede lo determina el juez

## **Capacidad:**

Obligación de vender: Nadie está obligado a vender, excepto que se encuentre sometido a la necesidad jurídica de hacerlo: Ej: "Transmisiones forzosas o necesarias de la propiedad"; La expropiación por causa de utilidad pública; "división del condominio y la cosa fuese indivisible"

**Forma:** Requiere: título y modo.

Título: Acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley

Modo: Tradición posesoria e inscripción registral.

### **Obligación de las partes:**

Obligaciones del comprador:

- a) Pago del precio: si los contratantes no han convenido expresamente plazo para el pago se entiende que la venta es de contado o con la entrega de la cosa
- b) Recepción de la cosa y los documentos vinculados con el contrato:
- c) Pagar los gastos de recibo, incluidos los del testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a la venta

Obligaciones del vendedor

- a) Transferir la propiedad de la cosa vendida: Requisitos de la entrega
  - conservarla en el mismo estado en que se encontraba cuando contrajo la obligación
  - La entrega debe ser íntegra no en forma parcial
  - La cosa debe estar libre de toda relación de poder y de oposición de tercero
  - El lugar de la entrega es el convenido
- b) Pagar los gastos de entrega
- c) Recibir el precio

**Negocio jurídico:** Transmitir el dominio sobre cosas a cambio de un precio cierto en dinero

### **Clausulas especiales:**

Casos particulares: compraventa sobre muestras, cosas que no están a la vista o cosas que se entregan en fardos o bajo cubierta, por junto, sujeta a condición suspensiva, usos internacionales y pago contra documentos

Pacto de retroventa: Es aquel por el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador contra restitución del precio

Pacto de reventa: 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

Pacto de preferencia: aquel por el cual el vendedor tiene el derecho de recuperar la cosa con prelación a cualquier otro adquirente si el comprador decide enajenarla

Pacto de mejor comprador: El pacto de mejor comprador es la estipulación de quedar deshecha la venta si se presentase otro comprador que ofreciese precio más ventajoso

## **CONTRATO DE LOCACION:**

**Definición:** Existe contrato de locación cuando una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero

### **Caracteres:**

- Bilateral
- En principio oneroso
- Formal
- Nominado

### **Elementos esenciales y accesorios:**

- a) Obligación de conceder el uso y goce de una cosa
- b) Dicha concesión debe ser temporaria
- c) Debe ser por un precio en dinero

**Capacidad:** art 1195: Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida: Es nula la cláusula que impide el ingreso o excluye del inmueble alquilado a una persona incapaz o con capacidad restringida que se encuentre bajo la guarda, asistencia o representación del locatario, aunque este no habite el inmueble

**Forma:** Su forma debe ser por escrito. Esta regla también se aplica a sus prorrogas y modificaciones

### **Obligación de las partes:**

Obligación del locador:

- a) Entregar la cosa: el locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado
- b) Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido: el locador debe conservar la cosa en estado para su uso y goce convenido, y efectuar las reparaciones que exija por el deterioro, por hechos de terceros o casos fortuitos

- c) Pagar mejoras: el locador debe pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada, aunque no lo haya convenido
- d) Frustración del uso o goce de la cosa: si por caso fortuito o fuerza mayor, se ve impedido del uso o goce de la cosa, se puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago por el tiempo que no se pueda usar o gozar de la cosa.
- e) Pérdida de luminosidad del inmueble: la pérdida de luminosidad del inmueble, no autoriza al locatario a solicitar reducción del precio o rescisión del contrato, excepto que exista dolo del locador

#### Obligación del locatario:

- a) Prohibición de variar el destino: el locatario puede usar y gozar la cosa exclusivamente para el destino correspondiente. No puede variarlo aunque ello no cause perjuicio al locador.
- b) Conservar la cosa en buen estado, Destrucción: El locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió. Asimismo responde por la destrucción de la cosa en incendio no originado por caso fortuito
- c) Mantener la cosa en buen estado, Reparaciones: Si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo los gastos de conservación y mejoras de mero mantenimiento. Si es inmueble, puede realizar las reparaciones urgentes a costas del locador dándole previo aviso.
- d) Restituir la cosa: El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.

**Negocio jurídico:** Otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero

#### Clausulas especiales:

Art 1196 Locación Habitacional: Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por periodos mayores a 1 mes
- b) Depósito de garantías o exigencias similares, por cantidades mayor del importe de 1 mes
- c) El pago del valor llave o similares

#### Tiempo de la locación:

- a) Plazo máximo: El tiempo de la locación no puede exceder de 20 años para el destino habitacional, y 50 años para los otros destinos
- b) Plazo mínimo de locación de inmueble: El contrato de locación de inmueble si carece de plazo expreso y determinado, se considera por un plazo mínimo legal de 2 años
- c) Excepciones al plazo mínimo legal:
  - Sede de embajada, consular o habitación destinada a su personal extranjero diplomático

- Habitaciones con fines turísticos , si supera los 3 meses se considera que no son para fines turísticos
- Exposición o servicios en un predio ferial

Régimen de mejoras:

- a) Regla: El locatario puede realizar mejoras en la cosa locada, excepto que este prohibido por contrato, alteren la substancia o forma de la cosa. No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles

### **Formas normales y especiales de extinción:**

- a) Extinción de la locación: son modos especiales de extinción de la locación:
  - El cumplimiento del plazo convenido
  - Resolución anticipada
- b) Continuación de la locación concluida: Si vence el plazo convenido, y el locatario continua en tenencia de la cosa, seguirán los mismos términos del contrato hasta que cualquiera de las partes den por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente
- c) Resolución imputable al locatario: El locador puede resolver el contrato por:
  - Por cambio de destino o uso irregular
  - Por abandono y falta de conservación en la cosa locada
  - Por falta de pago de las prestaciones convenidas
- d) Resolución imputable al locador:
  - La obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido
  - La garantía de evicción o la de vicios redhibitorios

## **CONTRATO DE DONACION:**

**Definición:** obligación que asume una de las partes —llamada donante— de transmitir gratuitamente un bien mueble o inmueble a otra —donatario—, y esta última la acepta

## Caracteres:

- a) Es un contrato consensual
- b) Es un contrato gratuito a excepción de la donación remuneratoria
- c) Es unilateral
- d) Es de ejecución instantánea, aunque de cumplimiento inmediato o diferido
- e) Es un negocio nominado

## Capacidad:

Se exige la capacidad para contratar y, particularmente para el donante, la aptitud para disponer

Incapacidad requiere del representante: el representante (tutor, curador) no podrá ejercer válidamente su función si se tratase de donaciones con cargo, puesto que a tenor de su carácter oneroso al asumir una obligación accesoria (de dar o hacer) requerirá de autorización judicial

## Forma:

La donación como pauta general no será admitida como formal. Por tanto, podrán las partes llevar adelante la donación de modo verbal, escrito, etc.

EXCEPCIONES = art. 1552 del CCC =

- Escritura pública (donaciones de inmuebles, muebles registrables y de prestaciones periódicas o vitalicias)
- Bienes muebles registrables

## Obligación de las partes:

El donante está obligado a:

- a) Entregar la cosa. = art. 1555 CCCN = principal prestación a la que se ha comprometido. Desde que le es exigida la entrega, si no cumple, incurre en mora
- b) Garantía de evicción y vicios redhibitorios. tratándose de un contrato gratuito el donante no garantizará por evicción y vicios ocultos; salvo cuando existió mala fe o dolo del donante

**Negocio jurídico:** Para transmitir el dominio sobre las cosas por razones de amistad, gratitud, razones religiosas o culturales, amorosas, etc

## Clausulas especiales:

Supernacencia de hijos: cuando con posterioridad a la donación nacen hijos al donante y se hubiese estipulado expresamente tal condición

## Formas normales y especiales de extinción:

Son la rescisión, la revocación o la reversión:

Revocación: Procede en los siguientes supuestos

- a) Incumplimiento de los cargos por el donatario
- b) Ingratitud del donatario hacia la persona del donante (Atenta contra la vida del donante o familiares, Si lo injuria gravemente o afecta su honor, etc)
- c) Supernacencia de hijos: cuando con posterioridad a la donación nacen hijos al donante

Reversión: fallecimiento del "donatario sin hijos" (se funda en que el donante decide beneficiar sólo al donatario y no a otras personas, de modo que si éste fallece antes, la donación queda sin efecto y la cosa regresa al donante)

## CONTRATO DE CESION DE DERECHOS:

**Definición:** La cesión de derechos como el contrato por el cual una parte(El cedente) —titular del derecho— transfiere a la otra(El cesionario), que acepta, a título oneroso o gratuito, un derecho patrimonial, debiendo notificarse al deudor cedido para ser oponible a terceros(deudor cedido)

### Caracteres:

- Es consensual
- Es conmutativo: Salvat sostiene que es conmutativo para el cedente, y aleatorio para el cesionario por depender las ganancias o pérdidas de la medida en que logre percibir el crédito
- Es un contrato nominado
- Es oneroso
- Es bilateral

## Elementos esenciales y accesorios:

- a) Legalidad: La ley establece bajo esta sección 1ª del Capítulo 26 que no pueden cederse los derechos inherentes a la persona humana (derechos personalísimos) , Ej “Herencia Futura”, “franquicia”, “pacto de preferencia”
- b) Convencional: El mencionado art. 1616 del CCCN establece como pauta general que todos los derechos pueden ser cedidos salvo supuestos de excepción

**Capacidad:** Tratándose la cesión de un acto de disposición, la capacidad que se requerirá para el cedente la de poder disponer, mientras que el cesionario deberá poderse obligar

## Forma:

Se trata de un contrato formal = Se exige la forma escrita para toda cesión. Sin embargo, la norma puntualiza que tratándose de derechos hereditarios, litigiosos o instrumentados por escritura pública se requerirá de una solemnidad mayor: la escritura pública.

Excepcionalmente, tratándose de títulos al portador no se requerirá otra formalidad que la simple entrega o endoso (de corresponder).

## Obligación de las partes:

- a) La transmisión de la propiedad y titularidad del derecho cedido del cedente al cesionario
- b) Obligación del cedente de entregar al cesionario el título o documentos probatorios que existiesen
- c) La obligación del cedente por garantía de evicción (privación total o parcial de una cosa)
- d) Obligación del cesionario, en casos de cesión onerosa, de pagar el precio o de transmitir la propiedad de la cosa o derecho dado a cambio
- e) Facultad y deber de ambas de realizar actos conservatorios y de notificar al deudor cedido, para que el acto produzca efectos respecto de terceros

**Negocio jurídico:** Existe consenso que la cesión de los derechos (en forma gratuita u onerosa) ha adquirido una importante preponderancia y utilidad práctica.

## Clausulas especiales:

- a) Cesión en garantía: El caso de la cesión en garantía se plasma cuando un derecho se cede pero con la finalidad inmediata de garantizar una obligación principal
- b) Cesión de herencia: contrato en virtud del cual una parte, llamada heredero cedente, transfiere a la otra, denominada cesionario, la totalidad o una porción de la universalidad jurídica que le corresponde en una sucesión cuyo causante falleció.

- c) Cesión de deudas: Hay cesión de deudas cuando se produce la transferencia de la obligación intercambiando la figura del deudor sin alterar la relación jurídica
- d) Cesión de posición contractual: La cesión de la posición contractual es un negocio traslativo del complejo de derechos y deberes que están adheridos a la calidad de parte. Implica la transferencia a un tercero de un conjunto de elementos activos y pasivos

## **CONTRATO DE MANDATO:**

**Definición:** Hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra

### **Caracteres:**

- a) En principio es bilateral ( salvo acuerdo entre partes)
- b) En principio oneroso (salvo acuerdo entre partes)
- c) Consensual
- d) Conmutativo
- e) Generalmente, se trata de un contrato de confianza

### **Elementos esenciales y accesorios:**

- a) Manifestación expresa de la voluntad, oral o por escrito
- b) Manifestación tacita de la voluntad, es decir los actos se conozcan con certidumbre
- c) a través del silencio, si es que existe un deber de pronunciarse (que puede resultar de la ley, de la voluntad de las partes, de los usos o de una relación entre el silencio actual y las declaraciones precedentes).

### **Capacidad:**

**Incapaces:** El mandato puede ser conferido a una persona incapaz, pero este puede oponer nulidad si es demandado por inejecución de las obligaciones o por rendición de cuentas

**Representación:** si el mandante confiere poder para ser representado, le son aplicables las disposiciones del art 362 "Representación voluntaria", aun cuando el mandato no confiera poder de representación, se aplica las disposiciones entre mandatario y mandante

**Mandato sin representación:** Si el mandante no otorga poder de representación, el mandatario actúa en nombre propio pero en interés del mandante, quien no queda obligado respecto de terceros, ni estos respecto del mandante.

**Mandato de varias personas:** Si el mandato se confiere a varias personas sin estipular la forma o orden de las actuaciones, se entiende que puede desempeñarse conjunta o separadamente

## Obligación de las partes:

Obligación de Mandatario:

- a) Cumplir los actos comprendidos en el mandato, conforme a las instrucciones dadas por el mandante y la naturaleza del negocio que constituye su objeto
- b) Dar aviso inmediato al mandante de cualquier circunstancia sobreviniente que aconseje apartarse de las instrucciones recibidas
- c) Informar sin demora al mandante de todo conflicto de intereses
- d) Mantener en reserva toda información que obtenga con motivo del mandato
- e) Entregar al mandante las ganancias derivadas del negocio
- f) Exhibir al mandante toda la documentación relacionada con la gestión encomendada

Obligación del mandante:

- a) Suministrar los medios necesarios para la ejecución del mandato y compensarle cualquier gasto razonable
- b) Indemnizar al mandatario los daños que sufra como consecuencia de la ejecución del mandato
- c) Librar al mandatario de las obligaciones asumidas con terceros
- d) Abonar al mandatario la retribución convenida

## Negocio jurídico:

### Formas normales y especiales de extinción:

- a) transcurso del plazo por el que fue otorgado o por el cumplimiento de la condición resolutoria pactada
- b) ejecución del negocio para el cual fue otorgado
- c) revocación del mandante
- d) renuncia del mandatario
- e) muerte o incapacidad del mandante o del mandatario

## CONTRATO DE PERMUTA:

**Definición:** Hay permuta si las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero

### Caracteres:

- a) Bilateral: las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra

- b) Conmutativo: Toda vez que las ganancias y/o eventuales pérdidas se presumen razonablemente conocidas por las partes al momento de la celebración del negocio
- c) Oneroso
- d) No Formal: En principio, salvo excepciones
- e) Nominado: Toda vez que el Código Civil y Comercial le atribuye un nombre y regulación legal

**Negocio jurídico:** Transmitir el dominio sobre que no son dinero, tanto la compra y venta como la permuta son típicos contratos de cambio, puesto que tienden a realizar la transferencia definitiva, no temporal, de un bien de uno de los contratantes al otro.

### Comparación con otras figuras:

Con compra-venta: En el contrato de permuta existe cambio de una cosa por otra, mientras que en la compraventa, por la transmisión del dominio de un bien material surge obligación de entregar una suma de dinero.

Con la donación mutua: Las donaciones mutuas son aquéllas que dos o más personas se hacen recíprocamente y en un solo y mismo acto. Si bien la similitud parece innegable, en esta particular donación existen dos contratos mientras que en la permuta sólo uno. La donación es gratuita y la permuta onerosa. En este último caso se entiende que entre las prestaciones existe cierta identidad o uniformidad mientras que el valor de lo donado no tiene por qué tener correlato entre una cosa y otra. Finalmente, en la donación existe animus donandi (ánimo de beneficiar a otro) aspecto que no se presenta en la permuta.

### Clausulas especiales:

Un supuesto particular: Los boletos de permuta: cabe referir que el contrato de compraventa de inmuebles la ley exige la escritura pública, salvo en el caso de la subasta. En tal sentido, es común que las partes, antes de realizar la escritura pública, celebren un documento privado denominado boleto de compraventa o de permuta

Gastos Excepto pacto en contrario: en la compraventa están a cargo del vendedor; en la permuta ambas partes se obligan a transmitir la propiedad de una cosa, salvo pacto en contrario, los gastos son soportados por partes iguales.

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

# **CONTRATO DE LEASING:**

**Definición:** Es el contrato por el medio del cual el DADOR, conviene transferir al TOMADOR, la tenencia de un bien cierto y determinado, para su uso y goce, contra el pago de un canon, confiriéndose una compra por un precio.

## **Caracteres:**

- Nominado
- Típico
- Bilateral
- Oneroso
- Conmutativo
- Formal

## **Elementos esenciales y accesorios:**

Pueden ser objeto de contrato de leasing: Cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software.

Modalidades de contratos de leasing:

- a) Leasing Operativo: Bien del dador
- b) Leasing Financiero:
  - Dador compra a persona indicada por Tomador
  - Dador compra según las especificaciones del Tomador
  - Dador sustituye en la compra al Tomador
- c) Leasing Back: Dador compra el bien al Tomador y se lo da en leasing
- d) Subleasing: El bien se encuentra a disposición jurídica del Dador si indico considera entregar el bien en leasing

## **Forma:**

Según la naturaleza del objeto:

- Inmuebles, buques y aeronaves ( por escritura publica )
- Los demás ( instrumentos públicos o privados )

La inscripción debe ser dentro de los 5 días de celebrarse el contrato, puede ser oponible a terceros, el registro de software debe ser inscripto en el "Registro de créditos Prendarios", en los demás se inscribe en los registros que corresponda el objeto

## Obligación de las partes:

Dador:

- Entregar el bien
- Entrega del bien previamente adquirido
- Permitir al TOMADOR el uso y goce
- Aceptar el precio y transmitir el dominio

Tomador:

- PAGAR canon en tiempo y forma
- Pagar gastos de conservación y uso de la cosa
- PERMITIR la inspección del dador
- RESTITUIR la cosa si no se hace opción de la compra o pagar el Valor residual

**Negocio jurídico:** La tenencia de un bien cierto y determinado, para su uso y goce, contra el pago de un canon, confiriéndose una compra por un precio.

## Clausulas especiales:

Acción reivindicatoria: La venta o gravamen consentido por el tomador es inoponible al dador

Opción de compra: La opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez haya pagado las 3 cuartas partes del canon total, o antes si así lo convienen las partes

## Formas normales y especiales de extinción:

Incumplimiento y ejecución en caso de inmuebles: cuando el objeto de leasing es un inmueble, el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon produce los siguientes efectos:

- Mora automática y desalojo
- Reclamo de intereses, costas , daños y perjuicios por el deterioro anormal
- Pedir el secuestro del bien
- Exigir el cumplimiento del contrato

Cancelación de la inscripción (sobre cosas muebles no registrables y software)

- Por orden judicial
- Por pedido del dador
- Por pedido del tomador previa demostración de cumplimiento, pago, notificación.

## **CONTRATO DE TRANSACCION:**

**Definición:** La transición es un contrato por el cual las partes para evitar un litigio, o ponerle fin, haciéndose concesiones recíprocas, extinguen obligaciones dudosas o litigiosas

### **Caracteres:**

- a) Consensual
- b) Bilateral
- c) Oneroso
- d) Conmutativo

### **Elementos esenciales y accesorios:**

- 1) Concesiones recíprocas = Supone el reconocimiento parcial de la pretensión o el derecho ajeno y la renuncia parcial de la pretensión o el derecho propio; o que cada una de ellas se obligue a dar, prometer o retener alguna prestación relativa a los derechos cuestionados
- 2) Cosa Dudaosa o Litigiosa: Las partes procuran ponerle fin o mediar una controversia-desacuerdo en cuanto a la existencia, alcance, modalidad de algún derecho

### **Capacidad:**

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(persona encargada por un testador o juez), en cuanto a los derechos y obligaciones que confiere el testamento, sin la autorización de un juez.

### **Forma:**

La transacción debe hacerse por escrito. Si recae sobre derechos litigiosos, solo es eficaz cuando se presenta firmada por los interesados ante el juez.

## Obligación de las partes:

Cosa juzgada = De conformidad con lo establecido en el art. 1642 del CCCN, se pone punto final a las controversias suscitadas en torno a la necesidad de homologación judicial a fin de que este contrato pueda surtir sus efectos propios

A nuestro entender, la homologación judicial es irrelevante a los fines del cumplimiento de la formalidad, aunque sí resulta indispensable para que opere la conclusión del proceso por un modo anormal, dotando a la decisión jurisdiccional del efecto de la cosa juzgada.

**Negocio jurídico:** Poner fin a las controversias mediante concesiones recíprocas para extinguir obligaciones dudosas o litigiosas

## Clausulas especiales:

- a) Derechos en donde se encuentre comprometido el orden público
- b) Derechos irrenunciables: Ej: Derecho a alimentos futuros, "la obligación de prestar alimentos no puede ser compensada, ni el derecho a reclamarlos o percibirlos, ser objeto de transacción, renuncia, cesión, gravamen o embargo alguno. No es repetible lo pagado en concepto de alimentos
- c) Relaciones de familia: todos los derechos y deberes no patrimoniales emanados de las relaciones de familia se encuentran fuera del comercio
- d) Nulidad de la obligación transada: Como resultado de lo anterior, al transigir las partes sobre la base de alguna de estas prohibiciones, la transacción será inválida como consecuencia de su nulidad absoluta

## Formas normales y especiales de extinción:

# CONTRATO DE DEPOSITO:

**Definición:** Hay contrato de depósito cuando una de las partes se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiársela y restituirla con sus frutos

## Caracteres:

- a) Consensual
- b) Bilateral
- c) Oneroso: en principio salvo pacto
- d) Conmutativo

## Elementos esenciales y accesorios:

### Capacidad:

### Forma:

El depósito es un contrato no formal. Puede, por tanto, celebrarse verbalmente, por escrito o recurrir a las formas que las partes consideren convenientes. Existe, en consecuencia, libertad de formas.

### Obligación de las partes:

Obligación del depositario:

- a) La guarda y custodia: conlleva la conservación de la cosa, sea con los actos indispensables, con medidas urgentes o dando aviso al depositante de lo que debe efectuarse para conservarla
- b) Imposibilidad de uso: La obligación de guarda impide, como principio general, la posibilidad de utilizar la cosa que debe sólo cuidarse por parte del depositario
- c) Restitución: La cosa depositada debe ser devuelta en el lugar en que debía ser custodiada
- d) Obligación de confidencialidad:

Obligación del depositante:

Partiendo del contrato oneroso, podemos advertir que existe una obligación de entrega de la cosa por parte de este sujeto que será objeto del negocio

Al tratar la presunción de onerosidad del vínculo, establece que el depositante debe efectuar el reembolso de los gastos razonables en que incurra el depositario para la custodia y restitución

### Negocio jurídico:

Puede constituirse en "objeto" de depósito tanto los bienes muebles como inmuebles. Dependiendo si se tratase de muebles consumibles o fungibles y su finalidad admitirán la subclasificación en depósito regular o irregular.

### Clausulas especiales:

## Formas normales y especiales de extinción:

- a) El depósito culmina por cumplimiento de plazo si se ha fijado
- b) Finaliza también por pérdida de la cosa
- c) También se extingue por rescisión unilateral, bilateral o resolución
- d) Por confusión de las condiciones de depositante y depositario

## CONTRATO DE MUTUO:

**Definición:** Hay contrato de mutuo cuando el mutuante se compromete a entregar al mutuario en propiedad, una determinada cantidad de cosas fungibles (que se consumen con el uso), y esta se obliga a devolver las cosas en igual cantidad, calidad y especie

### Caracteres:

- Bilateral
- Se presume oneroso, puede ser gratuito
- Conmutativo
- Consensual
- Nominado
- No formal

### Elementos esenciales y accesorios:

- Consentimiento:
- Objeto: tiene por objeto cosas fungibles
- Causa: la entrega de la cosa con la restitución de igual cantidad, calidad, especie

Plazo: Si no se ha estipulado, el mutuario deberá restituirlo dentro de los 10 días de requerido por el mutuante

### Capacidad:

No hay reglas especiales de capacidad, se remite a las reglas generales (capacidad de derecho, capacidad de hecho)

### Forma:

No tiene ninguna forma especial. Rigen las reglas generales

Diferencia con el comodato: en el mutuo la cosa es fungible, en el comodato la cosa es no fungible

Diferencia de compraventa: en el mutuo se obliga a devolver la misma cosa en igual cantidad, calidad y especie ... y en la compraventa es una transmisión de dominio

Diferencia con permuta: también la finalidad es la transmisión de dominio en la permuta

### **Obligación de las partes:**

Obligación del mutuario:

- Restituir la cosa recibida, en igual cantidad, calidad y especie
- La obligación de pagar los intereses ( si el mutuo es en dinero puede solicitar los intereses compensatorios, si son cosas fungibles de igual manera puede liquidar los intereses en dinero )

Obligación del mutuante:

- El mutuante puede no entregar la cantidad prometida si un cambio en la situación del mutuario hace incierta su restitución
- El mutuante puede exigir el cumplimiento o resolución del contrato, si el mutuario no entrega la cantidad prometida en el plazo pactado.

### **Negocio jurídico:**

La entrega al mutuario en propiedad, una determinada cantidad de cosas fungibles, y esta se obliga a devolver las cosas en igual cantidad, calidad y especie

### **Clausulas especiales:**

Prescripción para reclamar el cumplimiento: el contrato de mutuo prescribe a los 5 años

Anatocismo: El anatocismo es la acción de cobrar intereses sobre los intereses de mora derivados del no pago de un préstamo

# **CONTRATO DE COMODATO:**

## **Definición:**

Cuando una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva **gratuitamente** de ella y restituya la misma cosa recibida

## **Caracteres:**

- Gratuito: Si no es gratuito ya se habla de otro tipo de contrato (locación, compra-venta, etc.)
- Consensual
- Bilateral
- No formal
- Nominado

Diferencia con contrato de locación: En el contrato de locación el objeto es oneroso y hay un precio, y en el comodato es gratuito

Diferencia con compra-venta: no existe transferencia de dominio en el comodato

Diferencia con el contrato mutuo: en el mutuo hay onerosidad, en el comodato es gratuito

Diferencia con el contrato de donación: en la donación se transfiere el dominio de la cosa, en el comodato solo se cede temporalmente el uso y goce

## **Elementos esenciales y accesorios:**

La causa: una de las partes usa y goza de la cosa

El objeto: Cosas no fungibles

## **Capacidad:**

Prohibiciones: No se puede celebrar contratos

- a) Los tutores, curadores y apoyos
- b) Los administradores de bienes públicos, ajenos o privados

## **Forma:**

No exige ningún tipo de forma

## Obligación de las partes:

### Obligación del comodante

- Entregar la cosa en el tiempo y lugar convenido
- Permitir el uso de la cosa en el tiempo convenido
- Responder por los daños causados por los vicios ocultos de la cosa
- Responder por los gastos de conservación extraordinaria

### Obligaciones del comodatario:

- Usar la cosa conforme al destino convenido
- Pagar los gastos ordinarios de la cosa
- Conservar la cosa con concurrencia
- Responder por la pérdida de la cosa (caso fortuito-fuerza mayor)
- Restituir la cosa

## Negocio jurídico:

Objeto: Ceder el uso y goce de una cosa

## Formas normales y especiales de extinción:

- a) Por destrucción de la cosa
- b) Por vencimiento del plazo
- c) Por voluntad unilateral del comodatario
- d) Por muerte del comodatario

## CONTRATO DE FIANZA:

### Definición:

Hay contrato de fianza cuando una persona se obliga **accesoriamente** por otra a satisfacer una prestación para el caso de incumpliendo

### Caracteres:

- Accesorio a un negocio jurídico principal
- Consensual
- Formal

- Gratuito, en caso de querer las partes ser oneroso debe ser expresado
- Unilateral

### **Clases de Fianza:**

- Fianza legal: descrita por la ley donde se les exige algún mecanismo a las partes en el contrato
- Fianza convencional: que surge a convenir por la voluntad de las partes
- Fianza judicial: estimada en el marco de los códigos procesales locales

### **Tipos de Fianza:**

- Fianza simple: el fiador simple cuenta con 2 beneficios
  - Beneficio de excusión: El acreedor solo puede dirigirse contra el fiador una vez que haya excutido los bienes del deudor
  - Beneficio de división: Si hay mas de un fiador, cada uno representa por la cuota que se ah obligado
- Fianza solidaria: Es solidaria cuando se convenga expresamente o cuando el fiador renuncia al beneficio de excusión
- Fianza con cláusula de principal pagador: el fiador se establece como principal pagador

### **Forma:**

El contrato debe convenirse por escrito

### **Obligación de las partes:**

Derechos del fiador: el fiador tiene derecho a obtener el embargo de los bienes del deudor si:

- Le es demandado judicialmente el pago
- Vencida la obligación, el deudor no cumple
- El deudor se a obligado a liberarlo en un tiempo determinado y no lo hace
- Han transcurrido 5 años desde el otorgamiento de la fianza

### **Negocio jurídico:**

Intención de las partes de obtener el aseguramiento del negocio jurídico principal

### **Formas normales y especiales de extinción:**

La fianza se extingue por las causales especiales:

- Si por alguna razón el acreedor motiva que no se sustente el pago con subrogación
- Si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador

- c) Si transcurren 5 años desde el otorgamiento de la fianza general
- d) Si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los 60 días

Novacion(transformación de una obligación a otra): la fianza se extingue por la novacion de la obligacion principal

Evicción: La evicción de lo que el acreedor ha recibido en pago del deudor, no hace renacer la fianza

## **CONTRATO DE ARBITRAJE:**

**Definición:** Hay contrato de arbitraje cuando las partes deciden someter a uno o más árbitros todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir.

### **Caracteres:**

- Acto jurídico Bilateral
- Es un contrato autónomo al contrato principal(la nulidad del contrato principal no afecta al contrato de arbitraje)
- Nominal : posee una regulación específica
- Formal
- Es un proceso que las partes deciden someterse
- Nace de otro contrato originario donde surgen las controversias
- Puede ser un contrato aparte o directamente estipulado en el contrato principal

### **Forma:**

El contrato debe ser de forma escrita

### **Obligación de las partes:**

Obligación de los árbitros:

- a) Revelar cualquier circunstancia que pueda afectar su imparcialidad
- b) Permanecer en el tribunal arbitral hasta que termine el arbitraje, excepto que justifique su impedimento
- c) Respetar la confidencialidad del procedimiento
- d) Deliberar con los demás árbitros
- e) Participar personalmente en las audiencias

## **Negocio jurídico:**

Forma de resolución de conflictos alternativa donde las partes deciden someter sus controversias a través de arbitros

## **Clausulas especiales:**

Controversias excluidas:

- a) Las que se refieren al orden publico o la capacidad de las personas
- b) Las cuestiones de familia
- c) Las vinculadas a derechos de usuarios y consumidores
- d) Las derivadas de relaciones laborales

# **CONTRATO DE OBRAS Y SERVICIOS:**

## **Definición:**

El contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor del continente , a realizar una obra material o intelectual , o proveer un servicio a cambio de una remuneración

## **Caracteres:**

- Bilateral
- Se presume oneroso, pero puede pactarse gratuitamente
- Consensuado
- Nominado
- No formal

## **Forma:**

El contrato no tiene formas especiales para su creación

## **Obligación de las partes:**

## **Negocio jurídico:**

Obra o servicio a cambio de una retribución en dinero. Puede ser fijada convencionalmente o por disposición judicial.