

## Segundo Parcial Contratos.

### Contrato de Compra y Venta.

El artículo 1323 dice que habrá Compra y Venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y dinero.

La expresión utilizada por Vélez de "compra y venta" es para destacar que este contrato genera dos obligaciones recíprocas para ambas partes: el vendedor se obliga a transferir a otra persona la propiedad de una cosa; por ello surge de ese aspecto del contrato la obligación de entrega por parte del vendedor. Por otra parte, de la compra emerge la obligación para el adquirente, de recibir la cosa y pagar el precio cierto en dinero.

#### Caracteres:

- Es **consensual** porque una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa, es decir que en el acto de contratar no la transfiere sino que se obliga a transferir, y la otra parte se obliga a recibirla y a pagar un precio cierto en dinero.
- **Oneroso**, por cuanto, las ventajas que procura a una u otra de las partes, no le es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho, o que se obligue a hacerle.
- **Conmutativo**, porque desde la celebración del contrato ambas partes conocen el alcance de sus respectivas obligaciones.
- **Bilateral**, porque se generan obligaciones recíprocas para ambas partes.
- **Nominado** o **típico**, porque tiene regulación legal.
- Será **formal ad probationem** cuando se trate de bienes inmuebles o registrables (la escritura se hace a los efectos de dar publicidad a terceros respecto de la compraventa). Si en cambio, se trata de bienes muebles, **no requiere formalidad alguna**.

Los elementos esenciales son:

1. **La cosa.**
2. **El precio.**

#### La cosa.

Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean cosas futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida.

Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiese ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio.

No habrá cosa vendida cuando las partes no la determinasen, o no estableciesen datos para determinarla. La cosa es determinada cuando es cosa cierta, y cuando fuese cosa incierta, si su especie y cantidad hubiesen sido determinadas.

La venta hecha con sujeción a ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibir las, se presumen hechas bajo la condición suspensiva, de si fuesen del agrado personal del comprador. Si el comprador fuese moroso en gustar o probar la cosa, la degustación se tendrá por hecha, y la venta queda concluida.

### **El Precio.**

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

Quando la persona o personas determinadas para señalar el precio, no quisieren o no llegaren a determinarlo, la venta quedará sin efecto.

El precio se tendrá por cierto, cuando no siendo inmueble la cosa vendida, las partes se refiriesen a lo que la cosa valga en el día al corriente de plaza, o un tanto más o menos que éste.

Si la cosa se hubiere entregado al comprador sin determinación de precio, o hubiere duda sobre el precio determinado, se presume que las partes se sujetaron al precio corriente del día, en el lugar de la entrega de la cosa.

Si el precio consistiere, parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato será de permuta o cambio si es mayor el valor de la cosa, y de venta en el caso contrario.

El precio debe ser serio, es decir, debe guardar relación cuantitativa con el valor de la cosa vendida. El precio resulta irrisorio cuando no guarda ninguna relación con la cosa vendida, como en el caso de que se abone 10 pesos por un inmueble. El precio vil es aquél que permite un aprovechamiento desmedido de alguna de las partes. En estos supuestos, se permite cuestionar la existencia del contrato por estar viciados.

**Compraventa Civil y Compraventa Comercial:** Es importante distinguir la compraventa civil y comercial para poder determinar:

- la competencia y jurisdicción del tribunal ante el cual se deberá ventilar la posible cuestión suscitada como consecuencia del contrato. Si a la compraventa la entendemos civil, serán los tribunales civiles quienes tendrán competencia, y si fuere comercial serán los de este fuero los que tendrán a su cargo la solución jurídica del litigio.
- La ley aplicable al caso para poder determinar los recíprocos derechos surgidos de la relación contractual.

La compraventa será civil cuando de las partes intervinientes, ninguna reviste la calidad de comerciante; si tan solo una de las partes reviste la calidad de comerciante, se trata de una venta comercial.

Respecto del objeto, la compraventa civil puede versar sobre cosas inmuebles o muebles. En la comercial, solo se puede tratar de cosas muebles.

**Compraventa y Traslación de Dominio:** En nuestro derecho, la compraventa como contrato no es traslativa de dominio, y la propiedad solo se transmite por los actos y recaudos que el mismo código exige. Del contrato de compraventa sólo surge una obligación de dar una cosa y la recíproca obligación de pagar por ella un precio cierto en dinero, pero no surge por su sola celebración un derecho real sobre la cosa. La transmisión de la propiedad de la cosa al comprador solo se producirá por la efectiva entrega de la misma por la tradición, y aun para los inmuebles, por su sola inscripción en el Registro de Propiedad.

Resulta frecuente que las operaciones de bienes inmuebles se concreten en su inicio mediante la suscripción de los llamados "boletos de compraventa". La redacción de tales boletos, aun hablan de que las partes estén celebrando el contrato de compraventa. Tal conclusión no coincide con nuestro Código Civil que estableció en su artículo 1184 que deben ser hechos por escritura pública los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles.

La doctrina está dividida y mientras algunos afirman que el boleto de compraventa de inmuebles es sólo un antecrato, una promesa bilateral de compraventa, o un contrato preliminar; otros llegan a postular que el boleto de compraventa encierra o contiene el verdadero contrato de compraventa y que, como tal, debe ser recepcionado en doctrina.

#### **Venta Forzosa.**

Existe una situación en que el consentimiento es superado por el hecho de que una persona se encuentra en la obligación de vender, es decir, de desprenderse contra su voluntad de la propiedad de una cosa que le pertenece.

El artículo 1324 establece que Nadie puede ser obligado a vender, sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes:

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

### Capacidad para Comprar y Vender.

Toda persona capaz de disponer de sus bienes, puede vender cada una de las cosas de que es propietario; y toda persona capaz de obligarse, puede comprar toda clase de cosas de cualquiera persona capaz de vender.

Las incapacidades de derecho son siempre de carácter especial y deben encontrarse expresamente establecidas en la ley.

### Incapacidades especiales.

1) El contrato de compraventa no puede tener lugar entre marido y mujer, aunque hubiese separación judicial de bienes.

La norma tiene por fundamentación, en primer lugar, la necesidad de impedir que los cónyuges puedan hacerse recíprocamente donaciones disfrazadas como ventas. En segundo lugar, en la necesidad de evitar que por medio del contrato de compraventa, hecho en condiciones más o menos dudosas, los cónyuges puedan sustraer bienes, en perjuicio de los derechos y de las acciones de los acreedores.

En caso de que se celebre la compraventa a pesar de la prohibición, se trataría de un acto nulo, ya que existe una incapacidad de derecho expresamente enunciada por la ley. Esta nulidad es absoluta, fundándose en razones de orden público; y puede ser solicitada por los acreedores de los esposos, a quienes la venta perjudica.

2) Los tutores, curadores y los padres no pueden, bajo ninguna forma, vender bienes suyos a los que están bajo su guarda o patria potestad.

La prohibición obedece a que el legislador ha tenido temor de que se pueda perjudicar el patrimonio del menor o del incapaz por el aprovechamiento que pudiera realizar su representante o su padre.

3) Los menores emancipados no pueden vender sin licencia judicial los bienes raíces suyos ni los de sus mujeres o hijos. Sin embargo, en este caso, si se cuenta con la autorización judicial, la venta podría tener lugar.

4) Finalmente, el codificador hace un largo enunciado en el que **prohíbe la compra**, aunque sea en remate público por sí o por interpósita persona:

- a los padres, de los bienes de sus hijos que estén bajo su patria potestad.
- a los tutores y curadores, de los bienes de las personas que estén a su cargo, y de comprar bienes para éstas, sino en los casos y por el modo ordenado por las leyes.
- a los albaceas, de los bienes de las testamentarias que estuviesen a su cargo.
- a los mandatarios, de los bienes que están encargados de vender por cuenta de sus comitentes.

- a los empleados públicos, de los bienes del Estado o de las municipalidades, de cuya administración o venta estuviesen encargados.
- a los jueces, abogados, fiscales, defensores de menores, procuradores, escribanos y tasadores, de los bienes que estuviesen en litigio ante el juzgado o tribunal ante el cual ejerciesen o hubiesen ejercido su respectivo ministerio.
- a los ministros de gobierno, de los bienes nacionales o de cualquier establecimiento público, o corporación civil o religiosa, a los ministros secretarios de los gobiernos de la provincia, de los bienes provinciales o municipales, o de las corporaciones civiles o religiosas de las provincias.
- La nulidad de las compras y ventas prohibidas en el artículo anterior no pueden ser deducidas ni alegadas por las personas a las cuales comprenda la prohibición.

### **Pactos Especiales.**

**Pacto de No Enajenar:** Es prohibida la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona alguna, mas no a una persona determinada. Es decir, que no producirá efecto alguno la cláusula que prohíba la venta del bien, a cualquier persona. Pero si sólo se establece que únicamente se prohíbe que el bien sea vendido a "Juan Pérez", la cláusula será válida.

**Venta a Satisfacción del Comprador:** La venta hecha con sujeción a ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre usar o probar antes de recibirlas, se presume hecha bajo la condición suspensiva de si son del agrado personal del comprador.

La aceptación puede ser tácita, cuando el comprador procede a pagar el precio por ella, con lo cual demuestra que la cosa le agrada, o cuando habiendo plazo señalado para la declaración, el plazo termine sin haber hecho declaración alguna respecto de si la cosa ha sido de su agrado o no.

No existiendo plazo para que el comprador efectúe declaración sobre su aceptación o no de la cosa enajenada, procede que el vendedor, en presentación judicial sumarísima, obtenga que judicialmente se establezca que el adquirente en un término improrrogable, que no debe ser mayor a 10 días, exprese su opinión bajo la conminación de considerar cumplida la condición y firme la enajenación.

**Pacto de Retroventa:** Venta con pacto de retroventa es la que se hace con la cláusula de que el vendedor pueda recuperar la cosa vendida entregada al comprador restituyéndole a éste el precio recibido, con exceso o disminución. Es aplicable sólo a la venta de inmuebles; la ley lo prohíbe para la venta de muebles.

El plazo para la retroventa es de 3 años, fijado desde el día del contrato. Pasado ese término se extingue el derecho del vendedor para rescindir la venta, y el comprador queda como propietario irrevocable.

La cosa en poder del adquirente ha podido devengar frutos durante todo el lapso hasta el ejercicio de la facultad por parte del vendedor. En este caso, deben considerarse dentro del precio a devolver.

El adquirente se ha podido ver obligado a realizar mejoras necesarias o útiles con respecto al inmueble adquirido. Su valor debe serle restituido a la fecha de proceder a efectuar la devolución del inmueble. El vendedor no puede entrar en posesión de la cosa sino después de haber satisfecho estas obligaciones.

**Pacto de Reventa:** es la estipulación de poder el comprador restituir al vendedor la cosa comprada, recibiendo de él el precio que hubiese pagado, con exceso o disminución.

**Pacto de Preferencia:** es la estipulación de poder el vendedor recuperar la cosa vendida, entrega al comprador, prefiriéndolo a cualquier otro por el tanto, en caso de querer el comprador venderla.

La venta con pacto de preferencia no da derecho al vendedor de recuperar la cosa vendida, sino cuando el comprador quiera venderla o darla en pago.

Todo tipo de derecho real puede constituirse, sin que funcione el pacto de preferencia, mientras no exista transmisión del dominio por venta o por dación en pago.

El comprador queda obligado a hacer saber al vendedor el precio y las ventajas que se le ofrezcan por la cosa, pudiendo al efecto hacer la intimación judicial; y si la vendiese sin avisarle al vendedor, la venta será válida, pero debe indemnizarle a éste por todo perjuicio que le resulte.

El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia dentro de los 3 días si la cosa fuere mueble, después de que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella. Si fuere cosa inmueble, después de 10 días bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador hubiera encontrado, o más o menos si hubieran pactado algo sobre el precio. Está obligado también a satisfacer cualesquiera otras ventajas que el comprador hubiera encontrado, y si no las pudiese satisfacer quedará sin efecto el pacto de preferencia.

**Pacto de Mejor Comprador:** Es la estipulación de quedar deshecha la venta, si se presentare otro comprador que ofreciese un precio más ventajoso.

Si la cosa vendida fuese mueble, el pacto de mejor comprador no puede tener lugar.

El vendedor debe hacer saber al comprador quién es el mejor comprador y qué mayores ventajas le ofrece. Si el comprador propusiese iguales ventajas, tendrá derecho de preferencia; si no, el vendedor podrá disponer de la cosa a favor del nuevo comprador.

El mayor precio, o la mejora ofrecida, debe ser por la cosa como estaba cuando se vendió, sin los aumentos o mejoras ulteriores.

Solo se da vigencia a la estipulación por el plazo de 3 meses.

## **Contrato de Permuta.**

El contrato de trueque o permutación tendrá lugar cuando uno de los contratantes se obligue a transferir a otro la propiedad de una cosa, con tal que éste le dé la propiedad de otra cosa.

Si una de las partes ha recibido la cosa que se le prometía en permuta, y tiene justos motivos para creer que no era propia del que la dio, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció, y puede pedir la nulidad del contrato, aunque no fuese molestado en la posesión de la cosa recibida.

### **Caracteres:**

- Es **bilateral**, ya que hace nacer obligaciones recíprocas a cargo de cada una de las partes.
- Es **oneroso**, ya que las ventajas de cada parte tiene su correspondiente contraprestación en la cosa que a su vez deben entregar.
- Es **conmutativo**, por cuanto desde el instante en que el mismo es celebrado cada parte puede apreciar las ventajas que el contrato le produce.
- Es **consensual**, porque produce efectos desde su celebración entre las partes.
- Es **no formal en principio**, porque no requiere forma alguna específica para surgir. Será **formal ad probationem**, en virtud del artículo 1184 inciso 1, si se tratare de bienes inmuebles.

### **Capacidad.**

No pueden permutar los que no pueden comprar y vender. Por tanto, la remisión nos indica que pueden permutar aquellos capaces de disponer de sus bienes.

### **Objeto.**

No pueden permutarse las cosas que no pueden venderse.

### **Nota del artículo 1485.**

En la permutación se incluirse la entrega de dinero.

La obligación accesoria que puede ser impuesta a una de las partes, de bonificar a la otra con la adición de una suma de dinero para igualar los valores de las cosas cambiadas, no desnaturaliza el contrato, cuando la suma dada sea menor o igual al valor de la cosa. Si fuese mayor, el contrato sería de venta.

### **Remisión a la Compra y Venta.**

En todo lo que no se haya determinado especialmente, en este título, la permutación se rige por las disposiciones concernientes a la venta.

## Contrato de Cesión de Crédito.

Habrá cesión de crédito, cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra parte el derecho que le compete contra su deudor, entregándole el título del crédito, si existiese.

- Si el derecho creditorio fuese cedido por un precio en dinero, o rematado, o dado en pago, o adjudicado en virtud de ejecución de una sentencia, la cesión será juzgada por las disposiciones sobre el contrato de compra y venta, que no fuesen modificadas en este título.
- Si el crédito fuese cedido por otra cosa de valor en sí, o por otro derecho creditorio, la cesión será juzgada por las disposiciones sobre el contrato de permutación, que igualmente no fuesen modificadas en este título.
- Si el crédito fuese cedido gratuitamente, la cesión será juzgada por las disposiciones del contrato de donación, que igualmente fuesen modificadas en este título.

El que enajena, permuta o dona el crédito, se llama **Cedente**; el que lo adquiere, lo permuta o es donatario del mismo, se llama **Cesionario**; y, el deudor del crédito que se cede de llama **Deudor Cedido**.

El contrato se celebra únicamente entre el Cedente y el Cesionario. El deudor cedido no puede oponerse a la celebración del mismo.

### Caracteres.

- Es **nominado**, porque se encuentra regulado dentro del código.
- Es **consensual**, porque las partes se obligan a transferir derechos.
- Puede ser oneroso o gratuito, según sea hecha la cesión por venta o permuta; o si es por donación.
- Es **conmutativo** para el cedente, quien desde el mismo momento de su celebración puede apreciar las ventajas que el acto le reporta; pero es **aleatorio** para el cesionario, cuyas ganancias o pérdidas dependerán de la medida en que se logre percibir el crédito; de acuerdo a Salvat.
- Es **formal**, ya que el artículo 1454 establece que Toda cesión debe ser hecha por escrito, bajo pena de nulidad, cualquiera que sea el valor del derecho cedido y aunque él no conste de instrumento público o privado. Está en contradicción con el artículo 1193 que establece que deben hacerse por escrito los contratos superiores a \$10.000, pero prevalece el artículo 1454 por ser regla especial, mientras que el 1193 es de carácter general.
- Puede ser **gratuita u onerosa**, de acuerdo a en razón de qué fue realizada la cesión.
- Es **bilateral si la cesión es onerosa; es unilateral si la cesión es gratuita**.



### **Capacidad.**

Los que pueden comprar y vender pueden enajenar o adquirir créditos por título oneroso, no habiendo ley que expresamente lo prohíba. No puede haber cesión de derechos entre aquellas personas que no puedan celebrar entre sí el contrato de compraventa.

### **Objeto.**

Todo objeto incorporal, todo derecho y toda acción sobre una cosa que se encuentra en el comercio, pueden ser cedidos, a menos que la causa no sea contraria a alguna prohibición expresa o implícita de la ley, o al título mismo del crédito.

Las acciones fundadas sobre derechos inherentes a las personas, o que comprendan hechos de igual naturaleza, no pueden ser cedidas.

Los créditos condicionales, o eventuales, como los créditos exigibles, los aleatorios, a plazo, o litigiosos, pueden ser el objeto de una cesión.

Los derechos sobre cosas futuras, como los frutos naturales o civiles de un inmueble, pueden igualmente ser cedidos con anticipación.

### **Forma de la cesión.**

Toda cesión debe ser hecha por escrito, bajo pena de nulidad, cualquiera que sea el valor del derecho cedido y aunque él no conste de instrumento público o privado.

Exceptúanse las cesiones de acciones litigiosas que no pueden hacerse bajo pena de nulidad, sino por escritura pública, o por acta judicial hecha en el respectivo expediente; y los títulos al portador que pueden ser cedidos por la tradición de ellos.

### **Efectos.**

La notificación de la cesión será válida, aunque no sea del instrumento de la cesión, si se le hiciere saber al deudor la convención misma de la cesión, o la sustancia de ella. Ello quiere decir que en cuanto al contenido, no es necesario hacer saber al deudor el tenor completo del instrumento de la cesión. Basta con que el deudor conozca la sustancia de la convención. Por sustancia ha de entenderse los datos que permitan la segura identificación del crédito cedido. No se requieren los datos del convenio de cesión, el precio, plazo, y demás modalidades, pues ellos no conciernen al deudor.

El conocimiento que el deudor cedido hubiere adquirido indirectamente de la cesión, no equivale a la notificación de ella, o a su aceptación, y no le impide excepcionar el defecto del cumplimiento de las formalidades prescriptas.

La notificación o aceptación de la cesión serán sin efecto, cuando haya un embargo hecho sobre el crédito cedido; pero la notificación tendrá efecto respecto de otros acreedores del cedente, o de otros cesionarios que no hubiesen pedido el embargo.

Si se hubiesen hecho muchas notificaciones de una cesión en el mismo día, los diferentes cesionarios quedan en igual línea, aunque las cesiones se hubiesen hecho en diversas horas, es decir, que cobrarán a prorrata.

La notificación y aceptación de la transferencia, causa el embargo del crédito a favor del cesionario, independientemente de la entrega del título constitutivo del crédito, y aunque un cesionario anterior hubiese estado en posesión del título.

El deudor cedido queda libre de la obligación, por el pago hecho al cedente antes de la notificación o aceptación del traspaso. El puede igualmente oponer al cesionario cualquiera otra causa de extinción de la obligación, y toda presunción de liberación contra el cedente, antes del cumplimiento de una u otra formalidad, como también las mismas excepciones y defensas que podía oponer al cedente.

El cedente de buena fe responde de la existencia, y legitimidad del crédito al tiempo de la cesión, a no ser que lo haya cedido como dudoso; pero no responde de la solvencia del deudor o de sus fiadores, a no ser que la insolvencia fuese anterior y pública.

Si el cedente fuese de mala fe, sabiendo que la deuda era incobrable, será responsable de todos los perjuicios que hubiese causado al cesionario. El cesionario no puede recurrir contra el cedente en los casos expresados, sino después de haber excutido los bienes del deudor, las fianzas o hipotecas establecidas para seguridad del crédito. Es decir, que primero se requiere que el cesionario primero debe haber realizado todo lo que hubiese estado a su alcance contra el deudor del crédito, antes de poder reclamar el cumplimiento al cedente del pago.

Si la cesión fuese gratuita, el cedente no será responsable para con el cesionario, ni por la existencia del crédito cedido, ni por la solvencia del deudor.

### **Contrato de Locación.**

Habrà locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero.

El que paga el precio, se llama en este código "locatario", "arrendatario" o "inquilino", y el que lo recibe "locador" o "arrendador". El precio se llama también "arrendamiento" o alquiler.

El contrato de locación queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compraventa, es aplicable al contrato de locación.

## Locación de Cosas.

### Caracteres:

- Es **bilateral**, porque se establecen obligaciones para ambas partes.
- Es **oneroso**, por cuanto las ventajas para ambos contratantes son dadas en virtud de la prestación que se obligan a realizar.
- Es **consensual**, ya que el contrato queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes.
- Es **nominado o típico**, por estar regulado en el código.
- **Conmutativo**, ya que en el momento de su celebración las partes acuerdan las prestaciones que deberán cumplir, las que no quedan suspeditadas a ningún acontecimiento incierto.
- Es **formal ad probationem**, ya que en el caso de locaciones urbanas, la ley 23.091, en su artículo 1, establece que Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Si no se hace por escrito, cualquier medio probatorio es válido.
- Es de **Tracto Sucesivo**, o de ejecución continuada, porque el contrato se ejecuta de forma ininterrumpida durante el plazo que se convenga.

### Cosas que pueden ser objeto del contrato de locación.

Las cosas muebles no fungibles, y las raíces sin excepción pueden ser objeto de la locación. Pueden ser objeto del contrato de locación aun las cosas indeterminadas.

El uso para el cual una cosa sea alquilada o arrendada, debe ser un uso honesto, y que no sea contrario a las buenas costumbres. De otra manera el contrato es de ningún valor.

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

### **Tiempo de la locación.**

Es donde se manifiesta el orden público.

El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los diez años. Ello se establece para que propietario de la cosa vuelva a tenerla en su poder, pueda recuperarla.

Los plazos mínimos son establecidos en la ley de locaciones urbanas, 23.091. El plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

- Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales;
- Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;
- Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que formen parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;
- Las locaciones de puestos en mercados o ferias;
- Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos.

En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

### **Obligaciones del Locador.**

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

Después que el locador entregue la cosa, está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo de la locación.

Resolviéndose la locación por culpa del locador, incumbe a éste pagar todas las mejoras y gastos, con excepción únicamente de las que el locatario hubiese hecho, sin tener derecho para hacerlas.

Resolviéndose la locación por culpa del locatario, no incumbe al locador pagar sino las mejoras y gastos a cuyo pago se obligó, y las hechas por el locatario en caso de urgencia.

El locador está obligado a pagar las cargas y contribuciones que graviten sobre la cosa arrendada.

Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

### **Obligaciones del Locatario.**

El locatario está obligado a limitarse al uso o goce estipulado, de la cosa arrendada, y en falta de convenio, al que la cosa ha servido antes o al que regularmente sirven cosas semejantes.

El locatario está obligado también a pagar el precio al locador o a quien pertenezca la cosa en los plazos convenidos y a restituir la misma cosa al locador o a quien perteneciese acabada la locación.

Si el locatario emplea la cosa arrendada en otro uso que al que esté destinada por su naturaleza o por el contrato, o si por un goce abusivo causa perjuicio al locador, éste puede demandar las pérdidas e intereses, y según las circunstancias la supresión de las causas del perjuicio, o la rescisión del arrendamiento.

Debe conservar la cosa en buen estado y responder de todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas de su familia que habiten con él, de sus domésticos, trabajadores, huéspedes o subarrendatarios.

Deteriorándose la cosa arrendada por culpa del locatario o de las personas designadas en el artículo anterior, puede el locador exigir que haga las reparaciones necesarias o disolver el contrato.

Haciendo el locatario sin autorización del locador, mejoras que alteren la forma de la cosa arrendada, o fueren prohibidas en el contrato, el locador podrá impedir las; y si ya estuvieren acabadas, podrá demandar su demolición, o exigir al fin de la locación, que el locatario restituya la cosa en el estado en que la recibió. Haciendo el locatario obras nocivas a la cosa arrendada, o que muden su destino, puede el locador ejercer los mismos derechos del artículo anterior o demandar la resolución del contrato.

No pagando el locatario dos períodos consecutivos de alquileres o renta, el locador podrá demandar la resolución del contrato, con indemnización de pérdidas e intereses.

El locatario puede subarrendar en todo o en parte, o prestar o ceder a otro la cosa arrendada, si no le fuese prohibido por el contrato o por la ley

### **Rescisión del Contrato.**

El locador puede pedir la rescisión del contrato si:

- 1) el objeto de la locación no es el que estaba expresado en el contrato. Por ejemplo, si se alquila para vivienda y se quiere poner un negocio.
- 2) Falta de pago. Deben haber transcurrido dos períodos consecutivos de alquileres impagos.
- 3) goce abusivo que cause perjuicios al locador o a los demás sublocadores.
- 4) Subarriendo de la cosa arrendada cuando hubiere sido prohibido por el locador.

El inquilino también puede pedir la rescisión del contrato: El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un sólo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

### **Locación de Servicio.**

La locación de servicios es un contrato consensual, aunque el servicio hubiese de ser hecho en cosa que una de las partes debe entregar. Tiene lugar cuando una de las partes se obligare a prestar un servicio y la otra a pagarle por ese servicio un precio en dinero. Los efectos de este contrato serán juzgados por las disposiciones de este código sobre las "Obligaciones de hacer".

Puede versar sobre:

- servicios profesionales.
- contratos de trabajo.

***Diferencias entre ambas figuras:*** En el contrato de trabajo hay una característica fundamental que es la subordinación y también la continuidad en la relación, además del carácter de orden público de las normas vinculadas con el derecho laboral; en cambio, en la locación de servicios, existe la voluntad libre de los contratantes para celebrar la relación jurídica, con el objeto de prestar un servicio determinado en base a la retribución fijada en una suma de dinero. Si bien el locador de servicios debe ajustarse a las instrucciones señaladas para el fiel cumplimiento del contrato, en la mayoría de los casos hay autonomía en la decisión, siempre que no se altere lo que ha sido el objeto de la relación contractual.

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

El servicio nunca se presume gratuito. El que hiciere algún trabajo, o prestare algún servicio a otro, puede demandar el precio, aunque ningún precio se hubiese ajustado, siempre que tal servicio o trabajo sea de su profesión o modo de vivir. Si el servicio o trabajo no fuese relativo a la profesión o modo de vivir del que lo prestó, sólo tendrá lugar la disposición del artículo anterior, si por las circunstancias no se presumiese la intención de beneficiar a aquel a quien el servicio se hacía. Esta intención se presume cuando el servicio no fue solicitado, o cuando el que lo prestó habitaba en la casa de la otra parte.

**Orden público:** El orden público en los contratos de trabajo está dado en el hecho de que se invierte la carga de la prueba, es decir, que el encargado de probar los hechos es el empleador.

### **Locación de obra.**

Puede contratarse un trabajo o la ejecución de una obra, conviniendo en que el que la ejecute ponga sólo su trabajo o su industria, o que también provea la materia principal.

De esto se desprende que la locación de obra civil puede realizarse de 2 maneras: 1) con la provisión de materiales; o sin la provisión de estos, siendo que en este caso, el empresario sólo tiene la obligación de realizar la obra, con los materiales que le sean suministrador por el dueño de la obra.

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

**Orden Público:** Tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, recibidos por el que los encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el constructor provisto éstos o hecho la obra en terreno del locatario. Para que sea aplicable la responsabilidad, deberá producirse la ruina dentro de los diez años de recibida la obra y el plazo de prescripción de la acción será de un año a contar del tiempo en que se produjo aquélla. El Estado ha decidido imputarle la responsabilidad al constructor, porque es la única forma de cuidar al ciudadano. Con ello se logra que sea el mismo constructor de la obra quien persiga la utilización de materiales de calidad en la construcción, tanto si él debe suministrarlos, como de haberlos recibido de parte del propietario de la obra.

No será admisible la dispensa contractual de responsabilidad por una ruina total o parcial.

Pueden establecerse las llamadas cláusulas de irresponsabilidad, por las cuales no será responsable el constructor por la calidad de los materiales. Pero no será responsable respecto del propietario de la obra; si será responsable necesariamente de los daños que puedan serle ocasionados a terceros producto de la utilización de materiales de mala calidad.

Los empresarios constructores son responsables, por la inobservancia de las disposiciones municipales o policiales, de todo daño que causen a los vecinos.

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

### **Contrato de Sociedad.**

Habrá sociedad, cuando dos o más personas se hubiesen mutuamente obligado, cada una con una prestación, con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado.

#### **Elementos Esenciales:**

- 1) **Aportes:** Las prestaciones que deben aportar los socios consistirán en obligaciones de dar o en obligaciones de hacer. Los aportes consistentes en obligaciones de dar son los que componen el capital social. Si el aporte es una obligación de dar se llama socio capitalista; si consiste en un obligación de hacer se llama socio industrial.
- 2) **Utilidad:** es la finalidad de obtener un beneficio del hacer de la sociedad o de los negocios que realicen los socios como consecuencia del contrato. La utilidad debe ser apreciable en dinero.
- 3) **Partición:** es fundamental la participación de todos los socios en la distribución de los beneficios, y también en participar y soportar las cargas o pérdidas; si alguno de los socios no participara de las ganancias o de las pérdidas, la sociedad será nula. No influye la forma en que se repartan las ganancias.

#### **Caracteres:**

- Es un contrato **conmutativo**, porque las prestaciones de las partes están efectuadas con el fin de mantener el equilibrio entre el respectivo aporte y la participación en pérdidas o ganancias.
- Es **oneroso**, porque las prestaciones de cada socio tienen vinculación con las que realice el otro socio.
- Es **consensual**, ya que una vez prestado el consentimiento nacen las obligaciones de las partes y generan sus efectos, sin perjuicio de que los aportes se incorporen con posterioridad.
- Es **bilateral**, porque se generan obligaciones para los socios, que deben ser 2 como mínimo.
- Es **No formal** de acuerdo al artículo 1662, que dispone que el contrato de sociedad puede ser hecho verbalmente o por escrito, por instrumento público, o por instrumento privado, o por correspondencia. La prueba de él está sujeta a lo dispuesto respecto a los actos jurídicos. Está en contradicción con el artículo 1184, inciso 3, que establece que deben ser hechos por escritura pública los contratos de sociedad civil, sus prórrogas y modificaciones.



A partir de este último requisito surge una clasificación de sociedades en:

- Sociedades de hecho o irregulares, comprendiendo a aquéllas que no han cumplimentado la formalidad de su constitución mediante la correspondiente escritura pública
- Sociedades regulares, siendo aquellas que han sido contempladas en una escritura pública.

#### **Características respecto de los socios.**

Tienen calidad de socios las personas que como tales, fueron partes en el primitivo contrato de sociedad, y las que después entraren en la sociedad, o por alguna cláusula del contrato, o por contrato posterior con todos los socios, o por admisión de los administradores autorizados al efecto.

Los derechos societarios son "intuitu personae", es decir, que no pueden ser cedidos. Los únicos que pueden cederse son los derechos crediticios.

El que sólo fuere socio ostensible por haber simplemente prestado su nombre, no será reputado socio en relación con los verdaderos socios, aunque éstos le den algún interés; pero sí lo será con relación a terceros con derecho contra los verdaderos socios, para ser indemnizado de lo que pague a los acreedores de la sociedad. Es decir, que quien actúe como "presta nombre" para la sociedad, no revestirá la calidad de socio respecto de los verdaderos socios; pero sí será considerado como socio por terceros tengan derechos contra los legítimos socios.

El que fuere socio no ostensible, será juzgado socio con relación a las personas con quienes contrató sociedad; mas no con relación a terceros, aunque éstos tuviesen conocimiento del contrato social.

No tienen calidades de socios los herederos o legatarios de los derechos sociales, si todos los otros socios no consintiesen en la sustitución; o si ésta no fuese convenida con el socio que hubiese fallecido, y aceptada por el heredero.

#### **Administración de la Sociedad.**

El poder de administrar la sociedad corresponde a todos los socios, y se reputa ejercido por cada uno de ellos, si no constare que para ejercerlo, los socios hubiesen nombrado uno o más mandatarios, socios o no socios.

El mandato para administrar la sociedad puede ser hecho en el contrato primitivo, o después de constituida la sociedad. Si el mandato ha sido dado por una cláusula del contrato, no puede ser revocado sin causa legítima, y el socio que lo ha recibido puede, a pesar de la oposición de los otros socios, ejecutar todos los actos que entran en la administración del fondo común.

Habrà causa legítima para revocar el mandato, si el socio administrador por un motivo grave, dejase de merecer la confianza de sus coasociados, o si le sobreviniese algún impedimento para administrar bien los negocios de la sociedad.

La renuncia del administrador nombrado en el contrato de sociedad, da también derecho a cualquiera de los socios, para disolver la sociedad.

Si el poder de administrar hubiese sido dado por una convención posterior, o conferido por una estipulación adicional al contrato primitivo, este poder es revocable como un mandato ordinario, pero uno o alguno de los socios, no puede revocarlo contra la voluntad del mayor número. El administrador nombrado por convención, o por acto posterior al contrato, puede renunciar el mandato sin responsabilidad alguna, tenga o no justa causa para hacerlo.

### **Disolución de la Sociedad.**

La disolución total de la sociedad puede darse por cualquiera de los siguientes motivos:

- *Por cumplimiento del objeto por la cual la sociedad fue creada.*
- *Por cumplimiento del plazo por el cual se la creó.*
- *Por muerte de un socio en sociedad de 2 personas.*
- *Por solicitud de uno de los socios si hay incapacidad sobreviniente, remoción, muerte, o renuncia del socio elegido como administrador.*

La disolución será parcial cuando hay renuncia, remoción o muerte de cualquier socio.

Con relación a terceros, la sociedad sólo se juzgará concluida cuando su disolución fuese publicada, o se diese noticia de su disolución a las personas que tuvieran negocios con la sociedad.

### **Liquidación de la Sociedad.**

Las pérdidas y ganancias se repartirán de conformidad con lo pactado. Si sólo se hubiere pactado la parte de cada uno en las ganancias, será igual su parte en las pérdidas. A falta de convenio, la parte de cada socio en las ganancias y pérdidas, será en proporción a lo que hubiere aportado a la sociedad.

### **Contrato de Donación.**

Habrá donación, cuando una persona por un acto entre vivos transfiera de su libre voluntad gratuitamente a otra, la propiedad de una cosa.

De la definición dada se desprenden los elementos esenciales de la donación:

- 1) *Acto entre vivos.*
- 2) *Transferencia de la propiedad de una cosa.*
- 3) *Gratuidad.*
- 4) *Animus Donandi.*

### **Caracteres:**

- Es **unilateral**, porque el único obligado es el donante.

- Es **gratuito**, con la excepción de la donación con cargo.
- Es **consensual**.
- Es **nominado**.
- Es, en **principio no formal, salvo la excepción del artículo 1810**, que establece que **deben ser hechas por escritura pública, bajo pena de nulidad las donaciones de bienes inmuebles y las donaciones de prestaciones periódicas o vitalicias**.

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

Para que la donación tenga efectos legales debe ser aceptada por el donatario, expresa o tácitamente, recibiendo la cosa donada.

Antes que la donación sea aceptada, el donante puede revocarla expresa o tácitamente, vendiendo, hipotecando, o dando a otros las cosas comprendidas en la donación.

#### **Objeto de la Donación.**

Las cosas que pueden ser vendidas pueden ser donadas.

Las donaciones no pueden comprender, sino los bienes presentes del donante, y si comprenden también bienes futuros, serán nulas a este respecto. Queda prohibida la donación de bienes futuros porque el donante no puede desprenderse de la propiedad de bienes que no tiene, ni hacer tradición de ellos.

Las donaciones de todos los bienes presentes subsistirán si los donantes se reservaren el usufructo, o una porción conveniente para subvenir a sus necesidades, y salvo los derechos de sus acreedores y de sus herederos, descendientes, o ascendientes legítimos. El donante puede reservarse a su favor, o disponer en favor de un tercero del usufructo de los bienes donados.

#### **Capacidad para hacer y aceptar donaciones.**

Tienen capacidad para hacer y aceptar donaciones, los que pueden contratar, salvo los casos en que expresamente las leyes dispusiesen lo contrario. Es el único contrato en el cual cualquier persona, por el solo hecho de serlo, puede recibir donaciones.

El padre y la madre, o ambos juntos, pueden hacer donaciones a sus hijos de cualquier edad que éstos sean. Cuando no se expresare a qué cuenta debe imputarse la donación, se entiende que es hecho como un adelanto de la legítima.

**No pueden hacer donaciones:**

- 1) *Los esposos el uno al otro durante el matrimonio, ni uno de los cónyuges a los hijos que el otro cónyuge tenga de diverso matrimonio, o las personas de quien éste sea heredero presunto al tiempo de la donación.*
- 2) *El cónyuge, sin el consentimiento del otro, o autorización suplementaria del juez, de los bienes raíces del matrimonio.*
- 3) *Los padres, de los bienes de los hijos que están bajo su patria potestad, sin expresa autorización judicial.*
- 4) *Los tutores, de los bienes de sus pupilos.*
- 5) *Los curadores, de los bienes confiados a su administración.*
- 6) *Los mandatarios, sin poder especial para el caso, con designación de los bienes determinados que puedan donar.*
- 7) *Los hijos de familia, sin licencia de los padres. Pueden sin embargo, hacer donaciones de lo que adquieran por el ejercicio de alguna profesión o industria.*

La capacidad del donante debe ser juzgada respecto al momento en que la donación se prometió o se entregó la cosa. La capacidad del donatario, debe ser juzgada respecto al momento en que la donación fue aceptada. Si la donación fuese bajo una condición suspensiva, en relación al día en que la condición se cumpliera.

#### **Clases de Donaciones.**

##### **Donaciones Mutuas.**

Las donaciones mutuas son aquellas que dos o más personas se hacen recíprocamente en un solo y mismo acto. No constituye un contrato bilateral; por el contrario, son dos o más contratos unilaterales, donde su influencia recíproca no reviste el carácter de contraprestación; de allí su diferencia con la permuta y la compraventa.

Las donaciones mutuas no son permitidas entre esposos.

La anulación por vicio de forma, o de valor de la cosa donada, o por efecto de incapacidad en uno de los donantes, causa la nulidad de la donación hecha por la otra parte; pero la revocación de una de las donaciones por causa de ingratitud, o por inejecución de las condiciones impuestas, no trae la nulidad de la otra.

##### **Donaciones Remuneratorias.**

Las donaciones remuneratorias son aquellas que se hacen en recompensa de servicios prestados al donante por el donatario, estimables en dinero, y por los cuales éste podía pedir judicialmente el pago al donante.

Si del instrumento de la donación no constare designadamente lo que se tiene en mira remunerar, el contrato se juzgará como donación gratuita.

Las donaciones hecha por un deber moral de gratitud, por servicios que no dan acción a cobrar judicialmente su valor en dinero, aunque lleven el nombre de remuneratorias, deben considerarse como donaciones gratuitas.

Las donaciones remuneratorias deben considerarse como actos a título oneroso, mientras no excedan una equitativa remuneración de servicios recibidos.

#### **Donaciones con Cargo.**

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

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

Los terceros, a cuyo beneficio el donatario ha sido cargado con prestaciones apreciables en dinero, tienen acción contra él para obligarle al cumplimiento de esas prestaciones.

Cuando el hecho que constituye el cargo fuere imposible, ilícito o inmoral, no valdrá el acto en que el cargo fuese impuesto. En este caso, la imposibilidad de cumplimiento ya existía al momento de imponerse el cargo. Si el hecho no fuere absolutamente imposible, pero llegase a serlo después sin culpa del adquirente, la adquisición subsistirá y los bienes quedarán adquiridos sin cargo alguno.

#### **Donaciones Inoficiosas.**

Repútase donación inoficiosa aquella cuyo valor excede en la parte de que el donante podía disponer es decir, de la legítima. La legítima es el 80% del acervo hereditario.

Si por el inventario de los bienes del donante fallecido, se conociere que fueron inoficiosas las donaciones que había hecho, sus herederos necesarios podrán demandar la reducción de ellas, hasta que queden cubiertas sus legítimas.

#### **Reversión de las Donaciones.**

La reversión es el acto por el cual las donaciones vuelven en cabeza del donante, si ocurren las causales de reversión. Estas causales pueden ser cualquiera, ya que no están contempladas taxativamente en el código; las partes pueden determinar las causales que consideren pertinentes, siempre que no afecten el orden público ni las buenas costumbres. Las causales de reversión contempladas en el código son solo ejemplificativas.

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

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

### **Revocación de la Donación.**

La revocación de la donación solo puede darse en los casos que la ley determina específicamente, es decir, la enumeración del código es taxativa y solo puede remitirse a esas causales.

Cuando el donatario ha sido constituido en mora respecto a la ejecución de los cargos o condiciones impuestas a la donación, el donante tiene acción para pedir la revocación de la donación.

Las donaciones pueden también ser revocadas por causa de ingratitud del donatario en los tres casos siguientes:

- Cuando el donatario ha atentado contra la vida del donante.
- Cuando le ha inferido injurias graves, en su persona o en su honor.
- Cuando le ha rehusado alimentos ,encontrándose el donante en estado de insolvencia, no teniendo éste padres o parientes a los cuales tuviese derecho de pedirlos, o no estando éstos en estados de dárselos. Deben darse las 3 condiciones juntas.

### **Contrato de Mandato.**

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

Caracteres:

- Se presume **gratuito**, pero en ciertos casos puede ser **oneroso**. Ello se dispone en el artículo 1871 que establece: El mandato puede ser gratuito y oneroso. Presúmese que es gratuito, cuando no se hubiere convenido que el mandatario perciba una retribución por sus trabajos. Presúmese que es oneroso cuando consista en atribuciones o funciones conferidas por la ley al mandatario, y cuando consista en los trabajos propios de la profesión lucrativa del mandatario, o de su modo de vivir.
- Es **consensual**, porque los efectos se producen desde la aceptación por el mandatario, sin estar supeditado a la realización del acto jurídico encomendado.
- Es **no formal**, al disponerse que el mandato puede ser expreso o tácito. El expreso puede darse por instrumento público o privado, por cartas, y también verbalmente.

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

El mandato puede ser aceptado en cualquiera forma, expresa o tácitamente. La aceptación expresa resulta de los mismos actos y formas que el mandato expreso. La aceptación tácita resultará de cualquier hecho del mandatario en ejecución del mandato, o de su silencio mismo.

El artículo 1872 está mal redactado, ya que dispone que El poder que el mandato confiere está circunscripto a lo que el mandante podría hacer, si él tratara u obrara personalmente. Sin embargo, lo que se quiso expresar por este artículo es que el mandatario debe actuar como un buen padre de familia, tomando todos los recaudos como si lo que se le hubiese encomendado fuere algo propio.

**El mandato es general o especial.** El general comprende todos los negocios del mandante, y el especial uno o ciertos negocios determinados. El mandato concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración, aunque el mandante declare que no se reserva ningún poder, y que el mandatario puede hacer todo lo que juzgare conveniente, o aunque el mandato contenga cláusula de general y libre de administración.

Son necesarios poderes especiales:

- 1) Para hacer pagos que no sean los ordinarios de la administración;
- 2) Para hacer novaciones que extingan obligaciones ya existentes al tiempo del mandato;
- 3) Para transigir, comprometer en árbitros, prorrogar jurisdicciones, renunciar al derecho de apelar, o a prescripciones adquiridas;
- 4) Para cualquier renuncia gratuita, o remisión, o quita de deudas, a no ser en caso de falencia del deudor;
- 5) Para el reconocimiento de hijos naturales;
- 6) Para cualquier contrato que tenga por objeto transferir o adquirir el dominio de bienes raíces, por título oneroso o gratuito;
- 7) Para hacer donaciones, que no sean gratificaciones de pequeñas sumas, a los empleados o personas del servicio de la administración;
- 8) Para prestar dinero, o tomar prestado, a no ser que la administración consista en dar y tomar dinero a intereses, o que los empréstitos sean una consecuencia de la administración, o que sea enteramente necesario tomar dinero para conservar las cosas que se administran;
- 9) Para dar en arrendamiento por más de seis años inmuebles que estén a su cargo;
- 10) Para constituir al mandante en depositario, a no ser que el mandato consista en recibir depósitos o consignaciones; o que el depósito sean una consecuencia de la administración;
- 11) Para constituir al mandante en la obligación de prestar cualquier servicio, como locador, o gratuitamente;
- 12) Para formar sociedad;
- 13) Para constituir al mandante en fiador;
- 14) Para constituir o ceder derechos reales sobre inmuebles;
- 15) Para aceptar herencias;

16) Para reconocer o confesar obligaciones anteriores al mandato.

### **Objeto del Mandato.**

Pueden ser objeto del mandato todos los actos lícitos, susceptibles de producir alguna adquisición, modificación o extinción de derechos.

El mandato de acto ilícito, imposible o inmoral, no da acción alguna al mandante contra el mandatario, ni a éste contra el mandante, salvo si el mandatario no supiere, o no tuviere razón de saber que el mandato era ilícito.

### **Cesación del Mandato.**

Cesa el mandato por el cumplimiento del negocio, y por la expiración del tiempo determinado o indeterminado porque fue dado.

El mandato se acaba:

- 1) Por la revocación del mandante;
- 2) Por la renuncia del mandatario;
- 3) Por el fallecimiento del mandante o del mandatario;
- 4) Por incapacidad sobreviniente al mandante o mandatario.

### **Contrato de Fianza.**

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

Las partes son el fiador y el acreedor del deudor, cuya deuda se está afianzando.

Caracteres:

- Es **unilateral**, porque el único obligado es el fiador.
- Es **consensual**, ya que se perfecciona con el mero consentimiento.
- Es **gratuito**, ya que las ventajas son solo para el acreedor.
- Es **típico**, porque está contemplado dentro del código.

### **Forma de la Fianza.**

La fianza puede contratarse en cualquiera forma: verbalmente, por escritura pública o privada; pero si fuese negada en juicio, sólo podrá ser probada por escrito. Es decir, que en principio es **no formal**; pero si se la debe probar en juicio es **formal ad probationem**.

### **Fianza legal y Fianza Judicial.**



La **fianza legal** es la que está dispuesta por una ley o disposición legal, donde se pide expresamente que se constituya una fianza. Por ejemplo el artículo 2851 dispone que El usufructuario, antes de entrar en el uso de la cosa sujeta al usufructo, debe dar fianza de que gozará de ella, y la conservará de conformidad a las leyes, y que llenará cumplidamente todas las obligaciones que le son impuestas por este código o por el título constitutivo del usufructo, y que devolverá la cosa acabado el usufructo. La fianza puede ser dispensada por la voluntad de los constituyentes del usufructo.

La **fianza judicial** es la dispuesta por el juez, cuando se otorga alguna medida cautelar, para el caso de que el otorgamiento de dicha medida le provoque algún perjuicio; es lo que se denomina contracautela. Esta es la clase de fianza a la que se refiere el artículo 1987 al disponer que Puede también constituirse la fianza como acto unilateral antes que sea aceptada por el acreedor.

#### **Objeto de la Fianza.**

Toda obligación puede ser afianzada, sea obligación civil o sea obligación natural, sea accesoria o principal derivada de cualquiera causa, aunque sea de un acto ilícito; cualquiera que sea el acreedor o deudor, y aunque el acreedor sea persona incierta; sea de valor determinado o indeterminado, líquido o ilíquido, pura o simple; a plazo o condicional, y cualquiera que sea la forma del acto principal.

Se pueden afianzar obligaciones futuras. La fianza de una obligación futura debe tener un objeto determinado, aunque el crédito futuro sea incierto y su cifra indeterminada. El fiador de obligaciones futuras puede retractar la fianza, mientras no existiere la obligación principal; pero queda responsable para con el acreedor y tercero de buena fe que ignoraban la retractación de la fianza.

El fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal; pero puede por garantía de su obligación constituir toda clase de seguridades. Si se hubiese obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor.

#### **Capacidad.**

Todos los que tienen capacidad para contratar empréstitos, la tienen para obligarse como fiadores, sin diferencia de casos, con excepción de los siguientes:

- 1) Los menores emancipados, aunque obtengan licencia judicial y aunque la fianza no exceda de \$500;
- 2) Los administradores de bienes de corporaciones en nombre de las personas jurídicas que representaren;
- 3) Los tutores, curadores y todo representante necesario en nombre de sus representados, aunque sean autorizados por el juez;
- 4) Los administradores de sociedades si no tuviesen poderes especiales;
- 5) Los mandatarios en nombre de sus constituyentes, si no tuviesen poderes especiales;

- 6) Los que tengan órdenes sagradas cualquiera que sea su jerarquía, a no ser por sus iglesias, por otros clérigos, o por personas desvalidas.

### **Efectos de la Fianza Simple.**

En este caso, el fiador goza de 2 beneficios:

- **Beneficio de Excusión:** consiste en que antes de ir contra el fiador, el acreedor debe haber agotado los bienes del deudor de la obligación principal para procurarse el cobro de lo debido.
- **Beneficio de División:** significa que en el caso de que existan varios fiadores, se divide la obligación entre ellos.

### **Efectos de la Fianza Solidaria.**

La fianza será solidaria con el deudor principal, cuando así se hubiese estipulado, o cuando el fiador renunciare al beneficio de excusión de los bienes del deudor, o cuando el acreedor fuese la hacienda Nacional o Provincial. La solidaridad a la cual el fiador puede someterse, no le quita a la fianza su carácter de obligación accesoria, y no hace al fiador deudor directo de la obligación principal. La fianza solidaria queda regida por las reglas de la simple fianza, con excepción de la privación del beneficio de excusión y del de división.

No le es necesaria al acreedor la previa excusión en los casos siguientes:

- 1) Cuando el fiador renunció expresamente a este beneficio;
- 2) Cuando la fianza fuese solidaria;
- 3) Cuando se obligó como principal pagador;
- 4) Si como heredero sucedió al principal deudor;
- 5) Si el deudor hubiese quebrado, o se hallare ausente de su domicilio al cumplirse la obligación;
- 6) Cuando el deudor no puede ser demandado judicialmente dentro de la República;
- 7) Si la obligación afianzada fuere puramente natural;
- 8) Si la fianza fuere judicial;
- 9) Si la deuda fuere a la hacienda Nacional o Provincial.

### **Extinción de la Fianza.**

La fianza se extingue por la extinción de la obligación principal.

La extinción de la fianza por la novación de la obligación hecha entre el acreedor y el deudor, tiene lugar aunque el acreedor la hiciese con reserva de conservar sus derechos contra el fiador.

La prórroga del plazo del pago hecha por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza.

Si el acreedor acepta en pago de la deuda otra cosa que la que le era debida queda libre el fiador.

## Contratos Reales.

### Contrato de Depósito.

El contrato de depósito se verifica, cuando una de las partes se obliga a guardar gratuitamente una cosa mueble o inmueble que la otra le confía, y a restituir la misma e idéntica cosa.

Pero no siempre que se guarda gratuitamente una cosa hay depósito. Para que la entrega de una cosa tome el carácter de depósito es preciso que ella tenga por fin principal la guarda de la cosa. Si por ejemplo, a una persona se le encarga recibir de un tercero una cosa y guardarla, hasta que éste pueda disponer de ella, el contrato es de mandato y no de depósito.

#### Elementos esenciales:

- 1) La guarda de la cosa.
- 2) La gratuidad. No puede haber un depósito oneroso.
- 3) Devolución del bien, como fin principal.

#### Caracteres:

- Es **unilateral**, porque el único obligado es el depositario.
- Es **gratuito**, porque no se da ninguna ventaja a cambio de la contraprestación que se ofrece. Además el artículo 2183 establece que Una remuneración espontáneamente ofrecida por el depositante al depositario, o la concesión a éste del uso de la cosa al celebrar el contrato, o después de celebrado, no quita al depósito el carácter de gratuito.
- Es **real**, porque los efectos del contrato exigen la entrega de la cosa.
- Es **nominado**.
- Es **no formal**, de acuerdo al artículo 2200 que dispone que La validez del contrato de depósito, no está sujeta a la observancia de ninguna forma particular. Se agrega además que el depósito sólo puede ser probado por testigos cuando el valor de la cosa depositada sea de \$200 o menos. Si el valor fuere mayor a esa suma y no constare por escrito, se tendrá como válida la declaración del depositario, tanto sobre el hecho del depósito como sobre la identidad de la cosa y restitución de ella.

#### Clasificación: Depósito Voluntario y Depósito Necesario.

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

**El Depósito Voluntario puede ser Regular o Irregular.**

Si el depósito fuere regular, el depositario sólo adquiere la mera detentación de la cosa. Si fuere irregular, la cosa depositada pasa al dominio del depositario, salvo cuando fuese un crédito de dinero o de cantidad de cosas consumibles, que el depositante no hubiere autorizado al depositario para cobrarlo.

La validez del contrato de depósito exige de parte del depositante y del depositario la capacidad de contratar.

**Es regular:**

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

El depositario está obligado a poner las mismas diligencias en la guarda de la cosa depositada, que en las suyas propias.

El depositario no responde de los acontecimientos de fuerza mayor o caso fortuito, sino cuando ha tomado sobre sí los casos fortuitos o de fuerza mayor, o cuando éstos se han verificado por su culpa, o cuando se ha constituido en mora de restituir la cosa depositada.

Es obligación del depositario dar aviso al depositante de las medidas y gastos que sean de necesidad para la conservación de la cosa, y de hacer los gastos urgentes, que serán a cuenta del depositante. Faltando a estas obligaciones, es responsable de las pérdidas e intereses que su omisión causare.

El depósito no transfiere al depositario el uso de la cosa. No puede servirse de la cosa depositada sin el permiso expreso o presunto del depositante.

El depositario debe hacer la restitución al depositante, o al individuo indicado para recibir el depósito, o a sus herederos. Si el depósito ha sido hecho a nombre de un tercero, debe ser restituido a éste o a sus herederos.

Aunque se haya designado un término para la restitución del depósito, ese término es siempre a favor del depositante, y puede exigir el depósito antes del término.

El depositario tiene el derecho de retener la cosa depositada, hasta el entero pago de lo que se le deba por razón del depósito; pero no por el pago de la remuneración que se le hubiese ofrecido, ni por perjuicios que el depósito le hubiese causado, ni por ninguna otra causa extraña al depósito.

**Es irregular:**

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

Si el depósito fuese irregular, de dinero o de otra cantidad de cosas, cuyo uso fue concedido por el depositante al depositario, queda éste obligado a pagar el todo y no por partes, otro tanto de la cantidad depositada, o a entregar otro tanto de la cantidad de cosas depositadas, con tal que sean de la misma especie.

Se presume que el depositante concedió al depositario el uso del depósito, si no constare que lo prohibió.

Si el uso del depósito hubiese sido prohibido, y el depositario se constituyese en mora de entregarlo, debe los intereses desde el día del depósito.

**Obligaciones del Depositante.**

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

**Cesación del Depósito.**

El depósito voluntario no se resuelve, ni por el fallecimiento del depositante, ni por el fallecimiento del depositario.

El depósito se acaba:

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

**Depósito Necesario.**

Será depósito necesario, el que fuese ocasionado, por incendio, ruina, saqueo, naufragio, incursión de enemigos, o por otros acontecimientos de fuerza mayor, que sometan a las personas a una imperiosa necesidad; y el de los efectos introducidos en las posadas por los viajeros.

Cuando se dé por situaciones de catástrofe y demás acontecimiento similares es denominado ***Depósito por Hechos Extraordinarios***. Cuando el Depósito se dé por introducir efectos en hoteles,

posadas y demás lugares que ofrezcan una cama para pernoctar, se denomina ***Depósito por Hechos Ordinarios***.

El depósito hecho en las posadas se verifica por la introducción en ellas de los efectos de los viajeros, aunque expresamente no se hayan entregado al posadero o sus dependientes, y aunque ellos tengan la llave de las piezas donde se hallen los efectos.

El posadero y todos aquellos cuya profesión consiste en dar alojamiento a los viajeros, responden de todo daño o pérdida que sufran los efectos de toda clase introducidos en las posadas, sea por culpa de sus dependientes o de las mismas personas que se alojan en la casa; pero no responden de los daños o hurtos de los familiares o visitantes de los viajeros.

El posadero responde de los vehículos y efectos de toda clase que hayan entrado en las dependencias de las posadas.

El posadero no se exime de la responsabilidad que se le impone por las leyes de este Capítulo, por avisos que ponga anunciando que no responde de los efectos introducidos por los viajeros; y cualquier pacto que sobre la materia hiciese con ellos para limitar su responsabilidad, será de ningún valor.

El viajero que trajese consigo efectos de gran valor, de los que regularmente no llevan consigo los viajeros, debe hacerlo saber al posadero, y aún mostrárselos si éste lo exige, y de no hacerlo así, el posadero no es responsable de su pérdida.

El posadero no es responsable cuando el daño o la pérdida provenga de fuerza mayor, o de culpa del viajero.

No es fuerza mayor la introducción de ladrones en las posadas si no lo hiciesen con armas, o por escalamiento que no pudiese resistir el posadero.

En el depósito necesario es admisible toda clase de pruebas. Esto se debe a que por ejemplo, en el caso de las catástrofes, como una inundación, una persona afectada va a pedir ayuda a cualquier persona que pase en un vehículo, y aún sin conocerla, le carga las cosas que puede para salvarlos. Dado a esta situación de desesperación en que la persona actúa no es exigible que el depósito deba formalizarse por alguna manera específica.

### **Contrato de Mutuo o Empréstito de Consumo.**

Habrá mutuo o empréstito de consumo, cuando una parte entregue a la otra una cantidad de cosas que esta última está autorizada a consumir, devolviéndole en el tiempo convenido, igual cantidad de cosas de la misma especie y calidad.

La cosa que se entrega por el mutuante al mutuario debe ser consumible, o fungible aunque no sea consumible.

### Caracteres:

- El mutuo es un contrato esencialmente **real**, que sólo se perfecciona con la entrega de la cosa.
- El mutuo puede ser **gratuito u oneroso**. No habiendo convención expresa sobre intereses, el mutuo se supone gratuito, y el mutuante sólo podrá exigir los intereses moratorios, o las pérdidas e intereses de la mora.
- Es **bilateral**.
- Es **no formal en principio** ya que el mutuo puede ser contratado verbalmente; pero no podrá probarse sino por instrumento público, o por instrumento privado de fecha cierta, si el empréstito pasa del valor de diez mil pesos, es decir que es **formal ad probationem**.

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

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

El mutuario debe devolver al mutuante, en el término convenido, una cantidad de cosas iguales de la misma especie y calidad que las recibidas. Cuando no sea posible restituir otro tanto de la misma especie y calidad de lo recibido, el mutuario deberá pagar el precio de la cosa o cantidad recibida, regulada por el que tenía la cosa prestada en el lugar y tiempo en que deba hacerse la restitución.

### Contrato de Comodato o Empréstito de Uso.

Habrá comodato o préstamo de uso, cuando una de las partes entregue a la otra gratuitamente alguna cosa no fungible, mueble o raíz, con facultad de usarla.

### Caracteres:

- El comodato es un contrato **real** que se perfecciona con la entrega de la cosa. La promesa de hacer un empréstito de uso no da acción alguna contra el promitente.
- **Ninguna forma es indispensable para el comodato**, y toda clase de prueba del contrato es admisible, aunque la cosa prestada valga más que la tasa de la ley.
- Es **bilateral**.

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

Es prohibido prestar cualquier cosa para un uso contrario a las leyes o buenas costumbres, o prestar cosas que estén fuera del comercio por nocivas al bien público.

El comodante conserva la propiedad y posesión civil de la cosa. El comodatario sólo adquiere un derecho personal de uso, y no puede apropiarse los frutos ni aumentos sobrevenidos a la cosa prestada.

El comodatario está obligado a poner toda diligencia en la conservación de la cosa, y es responsable de todo deterioro que ella sufra por su culpa. Si el deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de ella, abandonando su propiedad al comodatario.

El comodatario no puede hacer otro uso de la cosa, que el que se hubiese expresado en el contrato; y a falta de convención expresa, aquel a que está destinada la cosa, según su naturaleza o costumbre del país. En caso de contravención, el comodante puede exigir la restitución inmediata de la cosa prestada, y la reparación de los perjuicios.

El comodatario no responde de los deterioros en la cosa prestada por efecto sólo del uso de ella, o cuando la cosa se deteriora por su propia calidad, vicio o defecto.

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

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

El comodante que, conociendo los vicios o defectos ocultos de la cosa prestada, no previno de ellos al comodatario, responde a éste de los daños que por esa causa sufre.

El comodante debe pagar las expensas extraordinarias causadas durante el contrato para la conservación de la cosa prestada, siempre que el comodatario lo ponga en su conocimiento antes de hacerlas, salvo que fuesen tan urgentes que no pueda anticipar el aviso sin grave peligro.

### **Contratos Innominados.**

#### **Contrato de Shopping Center.**

Es el contrato por el cual la empresa propietaria del inmueble sobre el cual se construye el edificio en que funciona el shopping center, da en locación sus locales a diferentes empresas a fin de que comercialicen sus marcas y logren beneficios mutuos.

Son usuales las siguientes obligaciones accesorias que asumen las partes contratantes:

- la obligación de tener abierto el local alquilado en los horarios y días establecidos en el reglamento o dispuestos por el locador incluso los sábados, domingos y feriados.



- la aceptación de las campañas promocionales generales del shopping, dentro y fuera de sus límites, y aún con el compromiso de estructurar ofertas por parte del locatario.
- los diseños internos de los locales están sujetos a la idea de un paseo de compras, establecidos exclusivamente por el locador.

En principio se lo define como una locación, porque la empresa propietaria y organizadora del shopping center entrega al comerciante la tenencia de un local determinado por un precio pactado para su explotación comercial. Pero se trata de una locación con características muy particulares, ya que el locatario se inserta es una especie de "paseo de compras", por cuya razón el motivo determinante lo constituye la funcionalidad, organización, atracción ejercida sobre el público y por los servicios que ofrece el shopping center.

La empresa titular del shopping center ejerce el cargo de administradora del centro comercial, fija los gastos de éste y los divide como expensas comunes entre los locatarios.

En cuanto a la actividad publicitaria, generalmente la administradora decide al respecto y contrata a la o las agencias encargadas de las campañas, que sólo ella aprueba.

### **Contrato de Stand.**

En el contrato de stand el productor utiliza una técnica de venta de sus productos que implica celebrar un acuerdo con un distribuidor o comerciante de productor que posee un establecimiento propio, con el objeto de instalar un "stand" de venta en el o los locales de este último. El Stand que pertenece al productor, es administrado por su personal, aunque nada impide que la explotación sea concedida por el productor a un tercero, con la conformidad del dueño del establecimiento. Las modalidades son múltiples y dependen de la organización del establecimiento.

### **Contrato de Distribución.**

Es un contrato consensual, que otorga al distribuidor el derecho de vender en un sector determinado, cuya ganancia consiste generalmente, en la diferencia entre el precio de compra y el de venta.

Generalmente, los artículos objeto de distribución tienen un precio de mercado establecido por el productor al cual debe atenerse el distribuidor; pero nada impide que éste haga bonificaciones a sus clientes de acuerdo al modo de pago.

Para el productor, el objeto del contrato es ampliar sus negocios mediante empresas independientes, para evitar costosas estructuras eludiendo responsabilidades de diverso orden.

Son partes de este contrato el distribuidor, y el productor, importador o mayorista quien provee los bienes a ser distribuidos. El distribuidor se compromete a no comercializar producto de la competencia, y a su vez el productor se compromete a no vender sus productos a otros distribuidores.

### **Contrato de Concesión.**

Es muy similar al contrato de distribución, pero la diferencia radica en la clase de productos que se comercializa. Los bienes que se emplean en este contrato son productos que poseen tecnología, por lo que el concesionario faculta al concesionario, además de permitirle la comercialización de sus productos en una zona determinada, a brindar los servicios de mantenimiento y reparación de éstos.

### **Contrato de Franchising.**

Es el contrato por el cual una parte, conocida como "*Franchisor*" o franquiciante, otorga licencia a un comerciante independiente, llamado "*Franchisee*" o franquiciado, para que venda productos o servicios de su titularidad. El franquiciado paga un canon por este privilegio, más una regalía sobre grandes ventas.

Es ventajoso para ambas partes tener un negocio de éxito. Si las ventas del franquiciado continúan en incremento, también se incrementarán las regalías del franquiciante. Si éste puede elevar el prestigio de sus negocios, el franquiciado podrá ver aumentadas sus ganancias de modo sustancial.

Muchos franquiciantes preparan a los franquiciados mediante personal que los entrenan y aconsejan.

Puede realizarse de dos formas: Simple, o "Llave en Mano".

Cuando es Simple, solo se le otorga al franquiciado la posibilidad de vender el producto. En cambio, cuando es "Llave en Mano", además de la posibilidad de comercializar el producto, se le concede la facultad de elaborar el producto para lograr una comercialización más directa.

### **Contrato de Hipermercado.**

Es un contrato que se hace entre el administrador del hipermercado y los productores de bienes. En principio es una locación, ya que al productor se le alquilan los depósitos y góndolas donde se exhiben los productos. El administrador se obliga a la afluencia del público. Las góndolas a alquilar las elige la administración. Los reposidores son empleados del productor, no del administrador del hipermercado.