

PRESUPUESTOS DEL CONTRATO

- 1- **Hecho económico:** necesidad de acceder a bienes y servicios.
- 2- **Marco jurídico:** aplicación de todo el plexo normativo.
- 3- **Acto jurídico:** bilateral y voluntario (discernimiento, intención y libertad).

ESTRUCTURA CONTRACTUAL

- 1- **Contratos de negociación individual o paritarios:** negociamos cláusulas, hay oferta y consentimiento (real simetría de poder económico de negociación).
- 2- **Contratos de adhesión o comercialización masiva:** no se negocia, solo se asiente, hay publicidad y asentimiento (un predisponente y un adherente), no hay consumidor (asimetría de poder de negociación).
- 3- **Contratos de consumo:** siempre son contratos de adhesión. Hay proveedor y consumidor y el bien o servicio se va a adquirir como destinatario final. Para algunos autores es un tipo de contrato, para otro es una estructura contractual más.

CONCEPTO DEL CONTRATO

CCCN “El contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o mas partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”.

Gherzi “El contrato es la juridización del hecho económico que es la circulación de bienes y servicios en la sociedad”.

Naturaleza jurídica del contrato: acto jurídico bilateral.

Para que haya contrato necesitamos de un marco jurídico y un marco económico (lo que Gherzi denomina “hecho económico imponible”, es decir, se nos impone salir a contratar por la necesidad de acceder a bienes y servicios.

- **Libertad de contratación = autonomía de la voluntad:** podemos celebrar cualquier contrato que no sea contrario a la ley. La libertad no es absoluta, esta sujeta a límites como la ley, la moral y las buenas costumbres.
- **Efecto vinculante:** lo celebrado en el contrato es ley para las partes.
- **Facultades de los jueces:** los jueces no pueden modificar los contratos salvo dos excepciones:
 - A pedido de parte cuando lo autoriza la ley;
 - De oficio cuando se afecta el orden público.
- **Buena fe:** los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Debe estar desde la etapa precontractual y mantenerse durante toda la vida del contrato e incluso posteriormente.
- **Carácter de las normas legales:** son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que resulte su carácter indisponible.
- **Prelación normativa:**
 - a- Normas indisponibles de ley especiales y de este Código;
 - b- Normas particulares del contrato;
 - c- Normas supletorias de la ley especial;
 - d- Normas supletorias de este Código.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos esenciales/estructurales:

- 1- **Causa;**
- 2- **Objeto;**
- 3- **Consentimiento;**
- 4- **Forma** (sumada por Ghersi cuando el tipo de contrato solemnemente nos imponga una (cuando la falta de esta acarree nulidad).

CAUSA DEL CONTRATO

- **Causa fuente (eficiente):** causa del contrato (hecho económico que da origen).
- **Causa fin:** causa en el contrato, es la finalidad objetiva (razón jurídica). Se establece la presunción iuris tantum de causa (se presume que existe salvo prueba en contrario).
La finalidad subjetiva de la causa es la **causa motivo** cuando esta se incorpora expresamente se trata de una condición especial de validez y eficacia del acto, caso contrario no tiene ninguna incidencia.

Por lo tanto, la causa fuente es el origen y la causa fin se divide en dos, la causa fin objetiva que es la razón jurídica y la causa fin subjetiva denominada "causa motivo" que es el por qué.

- **Necesidad:** debe existir, la falta de esta da lugar según los casos, a la nulidad, adecuación o extinción del contrato.
- **Causa ilícita:** el contrato es nulo.
- **Acto abstracto:** tienen un valor por si mismos y con independencia de su causa (cheques, por ejemplo).

OBJETO DE LOS CONTRATOS

CCCN: No hay definición de objeto.

Picaso: "El objeto son los bienes y servicios, es la prestación".

Ghersi: "El objeto del contrato es la disponibilidad social contractual", es decir, es la posibilidad de captación de hecho económico por la forma jurídica contractual (ejemplo, no podemos preñar un inmueble).

Requisitos:

Licito; posible; determinado o determinable; susceptible de valoración económica y corresponder a un interés de las partes (contrapuesto).

Los objetos materiales son las cosas y se venden. Los objetos inmateriales son los derechos y se ceden.

- **Objetos prohibidos:** hechos imposibles o prohibidos por las leyes, contrarios a la moral, al orden público, a la dignidad de la persona humana o lesivos de los derechos ajenos; ni los bienes que por un motivo especial se prohíbe que lo sean.
- **Determinación:**
 - Cosa cierta: bienes determinados en su especie o género, aunque no en su cantidad (ejemplo, cosecha completa).
 - Cosa incierta: bienes determinables cuando se establecen criterios suficientes.

- **Determinación por un tercero:** las partes pueden pactar que la determinación del objeto la haga un tercero (ejemplo, bolsa de comercio o martillero publico), en caso que no realice puede recurrirse a la determinación judicial.
- **Bienes existentes y futuros:** pueden ser objeto de los contratos, está subordinado a la condición de que lleguen a existir.
- **Bienes ajenos:** pueden ser objeto de los contratos. Si no se garantiza el éxito de la promesa de transmitirlos no hay responsabilidad solo la obligación de emplear los medios necesarios (obligación de medios), en cambio, si garantizo la venta (obligación de resultados) hay responsabilidad por daños si esta no se cumple.
- **Bienes litigiosos, gravados o sujetos a medida cautelares:** pueden ser objeto de los contratos sin perjuicio de los derechos de terceros.
- **Herencia futura:** no puede ser objeto de los contratos, excepto los pactos relativos a una explotación productiva o a participaciones societarias de cualquier tipo con miras a la conservación de la unidad de la gestión empresarial o a la prevención o solución de conflictos, pueden incluir disposiciones referidas a futuros derechos hereditarios y establecer compensaciones en favor de otros legitimarios.

En el anterior Código no se podía, ahora el futuro causante puede decidir sobre quien o quienes de sus herederos forzosos van a suceder en los destinos de la empresa. Fuera de esta excepción los contratos otorgados sobre herencias futuras son nulos, de nulidad absoluta.

CONSENTIMIENTO DEL CONTRATO (acuerdo de voluntades)

Nos referimos a los contratos paritarios al hablar de consentimiento, porque en los contratos de adhesión lo que hay es asentimiento.

Presupuestos:

- 1- **Esfera jurídica o sujeto de derecho:** personas físicas o jurídicas.
- 2- **Capacidad:** de ejercicio y de derecho.

Elementos:

- 1- **Oferta** (faz interna): manifestación unilateral de la voluntad. En los contratos de negociación individual es post consenso y en los contratos de adhesión se perfecciona con la recepción.
- 2- **Manifestación de la aceptación** (faz externa).
 - **Formación del consentimiento:** los contratos se concluyen con la recepción de la aceptación de una oferta o por una conducta de las partes que sea suficiente para demostrar la existencia de un acuerdo.
 - **Oferta:** es la manifestación dirigida a persona determinada o determinable, con la intención de obligarse y con las precisiones necesarias para establecer los efectos que debe producir de ser aceptada.
 - **Invitación a ofertar:** la oferta dirigida a personas indeterminadas es considerada como invitación a que hagan ofertad.
 - **Fuerza obligatoria de la oferta:** la oferta obliga al proponente.

La oferta hecha a una persona presente o la formulada por un medio de comunicación instantáneo, sin fijación de plazo, solo puede ser aceptada inmediatamente.

Cuando se hace a una persona que no está presente, sin fijación de plazo para la aceptación, el proponente queda obligado hasta el momento en que pueda razonablemente esperarse la recepción de la respuesta.

- **Retractación de la oferta:** a persona determinada puede ser retractada si la comunicación de su retiro es recibida por el destinatario antes o al mismo tiempo que la oferta.
- **Muerte o incapacidad de las partes:** la oferta caduca cuando el proponente o el destinatario de ella fallecen o se incapacitan, antes de la recepción de su aceptación.
- **Contrato plurilateral:** no hay contrato sin el consentimiento de todos los interesados.
- **Aceptación:** debe expresar la plena conformidad con la oferta. Cualquier modificación a la oferta que haga el destinatario, no vale como tal, sino que importa la propuesta de un nuevo contrato, pero las modificaciones pueden ser admitidas por el oferente si lo comunica de inmediato al aceptante.
- **Modos de aceptación:** toda declaración o acto del destinatario que revela conformidad con la oferta constituye aceptación. El silencio importa aceptación solo cuando existe el deber de expedirse.
- **Perfeccionamiento:** la aceptación perfecciona el contrato
 - a) Entre presentes, cuando es manifestada;
 - b) Entre ausentes, si es recibida por el proponente durante el plazo de vigencia de la oferta.

El contrato se perfecciona no con la mera aceptación de la oferta, sino que con la recepción de la aceptación.
- **Retractación de la aceptación:** puede ser retractada si la comunicación de su retiro es recibida por el destinatario antes o al mismo tiempo que ella.
- **Acuerdo parcial:** concluye el contrato si las partes expresan su consentimiento sobre los elementos esenciales particulares. En la duda, el contrato se tiene por no concluido.

Consentimiento entre cónyuges:

El CCCN establece que, bajo el régimen de separación de bienes, los cónyuges pueden celebrar contratos entre sí, la inhabilidad esta para el régimen de comunidad.

Asimismo, hay contratos que pueden celebrarse cualquiera sea el régimen adoptado (contrato de sociedad, contrato de mandato, herencia futura).

FORMA DE LOS CONTRATOS. PRUEBA.

La forma es el conjunto de prescripciones de la ley, respecto de las solemnidades que deben observarse al tiempo de la formación del acto jurídico.

- **Libertad de formas:** solo son formales los contratos a los cuales la ley les impone una forma determinada.

El principio general en la forma es la libertad por vía de la autonomía de la voluntad.

Para probar necesito seguir una forma, primero debo probar que existe un contrato y segundo el contenido a que se obligó.

- **Prueba de los contratos formales:** los contratos para los cuales la ley exige una forma para su validez, son nulos si la solemnidad no ha sido satisfecha. Cuando la ley o las partes no impongan una forma determinada, esta debe constituir solo un medio de prueba de la celebración del contrato.

Clasificación forma:

- Ad solemnitatem (absoluta y relativa);
- Ad probationem.

En los contratos formales solemnnes la forma hace a la existencia del contrato, es esencial para el perfeccionamiento.

- **Contratos formales solemnnes absolutos:** la inobservancia de la forma legal provoca la nulidad del acto (ejemplo, donación de inmueble debe ser inexorablemente por escritura pública).
- **Contratos formales solemnnes relativos:** la forma no hace a la validez del contrato, pero si afecta a la producción de sus efectos. Provoca el nacimiento de la obligación de cumplir con la forma legal y el derecho a exigirla judicialmente (ejemplo, omisión de celebrar una compraventa inmobiliaria por escritura pública, permite a cualquiera de las partes a exigir la escrituración).
- **Contratos ad probationem:** la forma es simplemente un requisito de prueba, la validez del contrato no esta en juego, sino solo su acreditación (ejemplo, contrato de locación de inmueble).
- **Modificaciones del contrato:** la formalidad exigida para la celebración del contrato rige también para las modificaciones ulteriores que le sean introducidas.
- **Escritura pública:** deben ser otorgado por escritura pública
 - a) Los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa.
 - b) Los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles.
 - c) Todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública.
 - d) Los demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados en escritura pública.

Omisión de escritura pública:

- **Otorgamiento pendiente de instrumento:** constituye una obligación de hacer si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad. Si la parte condenada a otorgarlo es remisa, el juez lo hace en su representación (siempre que las contraprestaciones estén cumplidas).

Medios de prueba:

Los contratos pueden ser probados por todos los medios aptos para llegar a una razonable convicción según las reglas de la sana critica, y con arreglo a lo que disponen las leyes procesales.

Los contratos que sea de uso instrumentar no pueden ser probados exclusivamente por testigos.

Formas de instrumentación: expresión escrita.

- **Instrumento público:** es requisito de validez la actuación del oficial publico y firmas de este y de las partes. Su eficacia deriva de la presencia del funcionario público, hacen plena fe.

- **Instrumentos privados y particulares no firmados:** es un instrumento privado cuando esta firmado por las partes, si no lo están se denomina “instrumentos particulares no firmados”. Condicionan su eficacia probatoria al reconocimiento de la firma y, además, frente a terceros, al logro de una fecha cierta.

INTERPRETACION Y COMPRESION DEL CONTRATO

La interpretación consiste en establecer el sentido y alcance de un contrato.

La interpretación es la reconstrucción histórica de los hechos (se interpreta el contrato y la conducta de las partes).

Tenemos un conflicto, un contrato y un ultimo interprete que es el juez.

Funciones/herramientas de la interpretación:

- 1- **Interpretación en si misma:** el juez va a valorar realmente todo lo que tienen (partes, educación, causa, objeto, etc), es decir, todo el contexto social y cultural.
- 2- **Rectificación:** el juez puede rectificar un contrato de oficio cuando se viola al orden público.
- 3- **Integración:** en caso de lagunas o vacíos se va a integrar a este contrato el CCCN y se aplicara la que este establece (ya que integra el contrato), las lagunas se integran con todo el marco jurídico.

EFFECTOS DE LOS CONTRATOS

Como principio general los contratos van a surtir efectos entre las partes contratantes, no lo tiene respecto a terceros, esto es el llamado “efecto relativo de los contratos o principio relativo”, a excepción de los casos previstos por la ley.

Hay efectos pre y post contractuales, es decir, pueden darse por cumplimiento o por incumplimiento.

- **Parte del contrato:** se considera parte del contrato a quien:
 - a) Lo otorga a nombre propio;
 - b) Es representado por un apoderado;
 - c) Manifiesta la voluntad contractual.
- **Sucesores universales:** los efectos del contrato se extienden activa y pasivamente, a los sucesores universales, a no ser que las obligaciones que de el nacen sean inherentes a la persona, o este prohibida por una cláusula del contrato o la ley.

Entonces el contrato se transmite activa (derechos) o pasivamente (obligaciones) a los sucesores, las excepciones son las “intuitu personae” y las que estén prohibidas por una cláusula del contrato o la ley.

Esta es la primera excepción a la regla general de que los contratos son relativos a las partes.

Incorporación de terceros al contrato:

- **Contratación a nombre de tercero:** quien contrata a nombre de un tercero solo lo obliga si ejerce su representación. A falta de representación suficiente el contrato es ineficaz. La ratificación expresa o tacita del tercero suple la falta de representación; la ejecución implica ratificación tacita.
- **Promesa del hecho de tercero:** quien promete el hecho de un tercero queda obligado a hacer lo razonablemente necesario para que el tercero acepte la promesa (obligación de medios). Si ha garantizado (obligación de resultados) que la promesa sea aceptada, queda obligado a obtenerla y responde personalmente en caso de negativa.

- **Estipulación a favor de tercero:** ejemplo, un seguro de trabajo en relación de dependencia donde beneficias a alguien en caso de muerte. Aquí el promitente le confiere los derechos o facultades resultantes de lo que ha convenido con el estipulante.

Suspensión del cumplimiento y fuerza mayor:

- **Suspensión del cumplimiento:** en los contratos bilaterales, cuando las partes deben cumplir simultáneamente, una de ella puede suspender el cumplimiento de la prestación, hasta que la otra cumpla u ofrezca cumplir.

En doctrina se conoce como “excepción de cumplimiento”. Es la posibilidad de no cumplir y que no le genere efectos adversos cuando el acreedor deba realizar previa o simultáneamente su contraprestación y no la efectiviza.

- **Tutela preventiva:** una parte puede suspender su propio cumplimiento si sus derechos sufriesen una grave amenaza de daño porque la otra parte ha sufrido un menoscabo significativo en su amplitud para cumplir, o en su solvencia. La suspensión queda sin efecto cuando la otra parte cumple o da seguridades suficientes de que el cumplimiento será realizado.
Es decir, sabes que puede dejar de cumplir, entonces, se puede iniciar la tutela preventiva. Es una especie de medida cautelar.

Deber de seguridad:

La obligación de seguridad es garantía de indemnidad (de que vas a ser reparado). El ordenamiento repara las inmediatas y mediatas previsibles, no repara las casuales y las remotas.

MODOS DE EXTINCION DE LOS CONTRATOS

La forma natural es el cumplimiento como modo normal de extinción (Pacta Sunt Servanda).

Modos anormales de extinción: por causas originarios o por causas sobrevinientes.

- 1- **Causas originarias:** nulidad. La solución es la resolución.
Si no tenemos los elementos esenciales no hay contrato, lo mismo sucede si en la vida del contrato perdemos uno.
Es decir, la nulidad del contrato “ineficacia por invalidez”. Constituye un supuesto de extinción anormal provocada por causas originarias.
Esta nulidad puede ser total o parcial, total cuando el vicio o defecto afecte e impregne a la totalidad del acto (el acto contraría el orden público).
En cambio, la nulidad parcial afecta a una o varias disposiciones del acto.
 - 2- **Causas sobrevinientes:** son causas ajenas o relacionadas (relativas a las partes). El contrato ya existe a diferencia de las originarias que se dan en el nacimiento del contrato. Causas que aparecen con posterioridad al nacimiento, puede tener intervención de las partes o no.
 - a- **Causa ajena a las partes:**
 - Frustración del fin;
 - Imposibilidad de cumplimiento (caso fortuito o fuerza mayor);
 - Imprevisión.
- **Frustración de la finalidad del contrato:** tiene lugar cuando de un contrato bilateral válido, la finalidad relevante y conocida por las partes no puede lograrse por razones sobrevinientes ajenas y sin que medie culpa.

- **Caso fortuito. Fuerza mayor:** hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado. Exime de responsabilidad.
- **Imprevisión:** si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración sobrevenida por causas ajena a las partes y al riesgo asumido tiene derecho a pedir resolución o adecuación.

b- Relativa a las partes:

- Rescisión: bilateral y unilateral;
- Revocación;
- Resolución.

- ❖ **RESCISIÓN BILATERAL:** excepto estipulación en contrario solo produce efectos para el futuro y no afecta a terceros. Equivale a un acto jurídico bilateral, es decir, celebramos un contrato para extinguir una obligación determinada.

Extinción por declaración de una de las partes: mediante rescisión unilateral, revocación o resolución.

Efectos de la extinción:

- Rescisión unilateral y revocación: efectos solo para el futuro;
- Resolución: efectos retroactivos entre las partes, y no afecta el derecho adquirido a título oneroso por terceros de buena fe.

- **Restitución:** las partes deben restituirse lo que han recibido en razón del contrato o su valor.
- ❖ **RESCISION UNILATERAL:** facultad que se ejerce unilateralmente, no debo decir porque rescindo (no se puede abusar del derecho, de la facultad de rescindir), deja sin efectos a futuro.
- ❖ **RESOLUCION:** produce efectos retroactivos, es consecuencia del incumplimiento (hay una causal).

El CCCN habla de un incumplimiento que debe ser importante, esencial, trascendental, intencional.

- **Ius variandi:** es la posibilidad que si demande por cumplimiento en cualquier momento puedo pedir la resolución, pero si pedí la resolución no puedo pedir el cumplimiento. Es decir, es la posibilidad de cambiar la pretensión.

Dentro de la resolución esta el pacto comisorio o clausula comisoria que puede ser expresa o tacita. Son mecanismos de constitución en mora del deudor. Siempre tiene que haber mora para que nazca el derecho a reclamar el cumplimiento, es decir, primero debemos constituir en mora.

- **Clausula resolutoria expresa:** las partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimiento. En este supuesto la resolución surte efectos a partir que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente su voluntad de resolver. Es decir, es cuando se pone una clausula en el contrato por autonomía de la voluntad (la mora automática es la mas habitual, sin perjuicio que se puedan usar otros mecanismos sin necesidad de intimación, por ende, no cumplir, entras en mora.
- **Clausula resolutoria implícita o tacita:** en los contratos bilaterales la clausula resolutoria es implícita. No ponen nada las partes y se intima bajo el CCCN, se dice que es tacita porque no esta expresada en el contrato. El CCCN dice que se debe intimar por el plazo de 15 días.

Asimismo, hay supuestos donde no hay que intimar (cuando el deudor dice que no va a cumplir o que no puede o cuando los plazos para el cumplimiento son esenciales).

Presupuestos:

- Incumplimiento;
- Que el deudor este en mora;
- Intimación.

❖ **REVOCACION:** efectos a futuro, solo rige en dos contratos que son el mandato y la donación.

Tiene que ser causado (hay que alegar una causa) caso contrario genera daños y perjuicios.

- **Donación:** la donación aceptada solo puede ser revocada por inejecución de los cargos, por ingratitud del donatario y, en caso de habérselo estipulado expresamente, por supernacencia de hijos del donante.

CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

- **Unilaterales:** una de las partes se obliga hacia la otro sin que esta quede obligada.
- **Bilaterales:** las partes se obligan recíprocamente (hay concesiones reciprocas).
- **A título oneroso:** las ventajas que procuran a una de las partes les son concedidas por una prestación que ella ha hecho o se obligó a hacer a la otra. Imponen sacrificios y ventajas reciprocas. Dentro de estos contratos hay conmutativos y aleatorios:
 - a- **Conmutativos:** ventajas ciertas.
 - b- **Aleatorios:** ventajas o perdidas que dependen de un acontecimiento futuro e incierto.
- **A título gratuito:** aseguran a uno o a otro de ellos contratantes alguna ventaja (las ventajas son para uno).
- **Formales:** la ley exige una forma para su validez, son nulos si la solemnidad no ha sido satisfecha.
- **Nominados e innominados:** lo son según la ley los regule especialmente o no. Los innominados se dan cuando nos regimos por la autonomía de la voluntad de las partes.

EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES OBLIGACIONALES

- **Lesión:** nulidad o reajuste.
- **Imprevisión:** adecuación.

En las prestaciones que contienen las obligaciones de las partes en el contrato tiene que haber equivalencia, el que compra debe pagar el precio justo y el que vende vender cosa cierta. La equivalencia debe mantenerse desde el origen hasta la finalización del contrato.

- **Lesión:** está en la génesis, en la buena fe del contrato. Vicio del acto jurídico. La equivalencia no era tal porque escondía un vicio.

Una de las partes explota un elemento subjetivo (necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia) de la otra parte para obtener una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.

La víctima puede pedir nulidad o reajuste equitativo.

- Elemento subjetivo: necesidad, debilidad o inexperiencia.
- Elemento objetivo: la desproporción.

- **Imprevisión:** lo que en la lesión es reajuste acá es adecuación. La persona no debe estar en mora para alegar imprevisión.

Aplica a los contratos conmutativos de ejecución diferida o permanente, cuando la excesiva onerosidad resulta de causas ajenas a su propio alea. Aquí se ensucia sobre la vida del contrato no en su nacimiento, es decir, se torna ineficaz el contrato.

SEÑAL

La entrega de señal o arras se interpreta como confirmatoria del acto, excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse; en tal caso, quien entrego la señal la pierde en beneficio de la otra, y quien la recibió, debe restituirla doblada.

Actualmente en principio no hay facultad de arrepentimiento, si tomo la seña ya hay principio de ejecución salvo que las partes expresamente en el contrato establezcan la posibilidad de arrepentirse.

- **Modalidad:** como señal o arras pueden entregarse dinero o cosas muebles. Si es de la misma especie que lo que debe darse por el contrato, la señal se tiene como parte de la prestación si el contrato se cumple. La seña es la aseguración del negocio posterior.
 - **Reserva:** no me asegura la continuidad del contrato, no obliga, se puede arrepentir, tanto el comprador como el vendedor.
 - **Seña simple:**
 - a- Penitencial (el vendedor devuelve el doble y el comprador pierde lo entregado);
 - b- Principio de ejecución (da lugar a daños y perjuicios).
 - **Boleto:** forma.
 - **Posesión o traditio:** tradición, entrega del bien para uso y goce de cosa registrable o no registrable.
 - **Escritura:** realizada por escribano público.

OBLIGACION DE SANEAMIENTO (garantías de saneamiento)

Vicios redhibitorios (vicios ocultos) y garantía de evicción.

Hay responsabilidad de saneamiento en los contratos onerosos, cuando es a título gratuito no puedo reclamar saneamiento a quien lo transmitió, pero si a sus antecesores que lo han tenido a título oneroso.

Están obligados al saneamiento:

- El transmitente de bienes a título oneroso;
 - Quien ha dividido bienes con otros;
 - Sus respectivos antecesores, si han efectuado la transferencia a título oneroso.
- **Garantías comprendidas en la obligación de saneamiento:** el obligado garantiza por evicción y vicios ocultos (redhibitorios) es una responsabilidad objetiva.

Es una garantía legal impuesta (vigente aun cuando no se expreso en el contrato), no obstante, las partes pueden suprimir, aumentar o disminuir la obligación.

Casos en los que se las tiene por no convenidas:

- a- Si el enajenante conoció, o debió conocer el peligro de evicción o la existencia de vicios.
- b- Si el enajenante actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, o menos que el adquirente también se desempeñe profesionalmente en esa actividad.

Estas garantías están en todos los contratos onerosos, cuando la adquisición es a título gratuito el adquirente puede ejercer acciones de responsabilidad correspondiente a sus antecesores.

- **Responsabilidad por saneamiento:** el acreedor de la obligación puede optar entre
 - a- Reclamar saneamiento o subsanación de vicio;
 - b- Reclamar un bien equivalente si es fungible;
 - c- Declarar la resolución del contrato.
- **Responsabilidad por vicios ocultos o redhibitorios:** el enajenante debe asegurar el adquirente por los defectos que pudiesen afectar la materialidad de la cosa transmitida. Son aquellos vicios que al momento de la adquisición no estaban de manifiesto (es oculto).
Los vicios ocultos son defectos que hacen a la cosa impropia para su destino o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor.
- **Exclusiones de responsabilidad:** no comprende los defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido y los defectos del bien que no existían al tiempo de la adquisición. La prueba de su existencia incumbe al adquirente, excepto si el transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión.
- **Ejercicio de la responsabilidad:** el adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los 60 días de haberse manifestado. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad.
- **Caducidad de la garantía:**
 - a) Si la cosa es inmueble: 3 años;
 - b) Si la cosa es mueble: 6 meses.

Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente.

- **Defecto subsanable:** el adquirente no tiene derecho a resolver si el defecto es subsanable.

Es decir, en los vicios ocultos tengo 60 días desde que se manifestó para avisar al enajenante y caducara la responsabilidad en inmuebles a los 3 años y en muebles a los 6 meses.

- **Responsabilidad por evicción:** implica la desposesión que sufre el adquirente de un derecho, esta garantía la debe todo el que transmite un derecho a título oneroso, consiste en responder por las consecuencias de una eventual privación o turbación de derecho con origen en una causa anterior al acto de transmisión y que haya sido desconocido por el adquirente.
- **Contenido de la responsabilidad por evicción:** alguien alega un mejor derecho. La responsabilidad asegura la existencia y la legitimidad del derecho transmitido, y se extiende a toda turbación de derecho total o parcial que recae sobre el bien, por causa anterior o contemporánea a la adquisición, reclamos de terceros fundados en derechos de propiedad intelectual o industrial.
- **Citación por evicción:** si un tercero demanda al adquirente en un proceso del que pueda resultar la evicción de la cosa, el garante citado a juicio debe comparecer.
- **Cesación de la responsabilidad:**
 - a) Si el adquirente no cita al garante;
 - b) Si el garante no comparece al proceso, y el adquirente de mala fe no opone las defensas;

c) Si el adquirente se allana.

- **Prescripción adquisitiva:** cuando el derecho del adquirente se sana por el transcurso del plazo de prescripción adquisitiva, se extingue la responsabilidad por evicción.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE MUEBLES E INMUEBLES

Partes:

- Comprador;
- Vendedor.

- **Negocio jurídico.**

Transmisión de dominio sobre cosas a cambio de un precio cierto en dinero.

- **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/clasificación.**

- Nominado/típico directo (aplicación supletoria a otros contratos);
- Bilateral;
- Oneroso;
- Conmutativo;
- No formal (en principio, salvo excepciones);
- Consensual (se perfecciona con el mero consentimiento de las partes).

- **Elementos esenciales y accesorios.**

- Identidad de la **cosa**;
- **Tradición del dominio** de la cosa;
- Tradición **precio** (serio y real) cierto en dinero.

Estos tres son los elementos esenciales tipificantes de la compraventa.

Precio:

Determinación del precio: El precio es determinado cuando las partes lo fijan en una suma que el comprador debe pagar, cuando se deja su indicación al arbitrio de un tercero designado o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta. En cualquier otro caso, se entiende que hay precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo.

Precio determinado por un tercero: Si las partes no llegan a un acuerdo sobre su designación o sustitución, o si el tercero no quiere o no puede realizar la determinación, el precio lo fija el juez.

- **Capacidad.**

- Obligación de vender (testamento que lo impone);
- Transmisiones forzosas (expropiación por causa de utilidad pública).

- **Obligación de las partes (principales y accesorias).**

Del comprador principales:

- Pago del precio;

- Recepción de la cosa y los documentos vinculados con el contrato.

Accesorios del comprador:

- Pagar los gastos de recibo, incluidos los del testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a la venta.

Del vendedor principales:

- Transferir la propiedad de la cosa vendida;
- Recepción del dinero.

Accesorios del vendedor:

- Poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta y prestar toda cooperación que le sea exigible para que sea exigible para que la transferencia dominial se concrete;
- Pagar los gastos de entrega.

- **Forma.**

En principio no tiene forma salvo excepciones de leyes especiales de **bienes registrables**:

- Automotores;
- De consumo;
- Caballos pura sangre;
- De ganado;
- Armas de fuego;
- Aeronaves;
- Naves.

En **inmuebles** el título es el acto jurídico formal por el cual se transmite la cosa (testimonio de escritura). Si bien la compraventa es un título idóneo para transmitir el dominio de una cosa, no basta su celebración para producir el efecto transmisivo, se requiere título (escritura) y modo (traditio).

En tanto, para la compraventa de inmuebles y de bienes registrables la forma es ad solemnitatem y en los bienes no registrables es ad probationem (hay libertad de formas).

- **Clausulas especiales.**

- **Pacto de retroventa y pacto de reventa:** el contrato sujeto a alguno de estos pactos se considera establecido bajo una condición resolutoria:

Pacto de retroventa. El vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador contra restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos.

Pacto de reventa. El comprador se reserva el derecho de devolver la cosa comprada. Ejercido el derecho, el vendedor debe restituir el precio, con el exceso o disminución convenidos.

- a) **Dominio revocable:** la persona a quien se le entrega la cosa sometido al pacto de retroventa o al pacto de reventa tiene un dominio revocable, pues esta sometida a la condición de que se presente la otra parte y declare que está dispuesto a usar la facultad que le acuerda el contrato, devolviendo el precio o la cosa, respectivamente.

- b) **Oponibilidad:** estos pactos pueden agregarse a la compraventa de cosas muebles o inmuebles.

Si la cosa vendida es registrable, los pactos son oponibles a terceros interesados si resultan de los documentos inscriptos en el registro correspondiente, o si de otro modo el tercero ha tenido conocimiento efectivo.

Si las cosas vendidas son muebles no registrables, los pactos no son oponibles a terceros adquirente de buena fe y a título oneroso.

- c) **Plazo:** pueden ser convenidas por un plazo perentorio e improrrogable que no exceda de los 5 años si se trata de cosas inmuebles y de 2 años si se trata de cosas muebles, contados desde la celebración del contrato.

 - d) **Restitución recíproca por cumplimiento de la condición:** el vendedor queda obligado a reembolsar al comprador, no solo el precio de la venta, sino los gastos hechos en ocasión de la entrega de la cosa vendida, los gastos del contrato, como también las mejoras en la cosa, que no sean voluntarias; y no puede entrar en posesión de la cosa sino después de haber satisfecho esas obligaciones.
- **Pacto de preferencia:** el vendedor tiene el derecho de recuperar la cosa con prelación a cualquier otro adquirente si el comprador decide enajenarla.

 - **Pacto de mejor comprador:** estipulación de queda deshecha la venta si se presentase otro comprador que ofreciese precio mas ventajoso. Significa estipular que, dentro de determinado plazo, después de concluida la venta, si se presenta otra persona ofreciendo mejores condiciones, la operación quedara sin efecto.

 - **Pacto de no enajenar:** es nula la cláusula de no transmitir a persona alguna el dominio de una cosa determinada o de no constituir sobre ella otros derechos reales, aunque si son validas si se refieren a persona o personas determinadas. Asimismo, la norma le agrega un limite temporal si la convención no fija plazo, o establece un plazo incierto o superior a 10 años, se considera celebrada por ese tiempo; es renovable de manera expresa por un lapso que no exceda de 10 años contados desde que se estableció.

 - **Cláusula de arrepentimiento:** esta cláusula debe ser ejercida siempre antes de que exista principio de ejecución de alguna de las obligaciones (de lo contrario, seria retroventa o reventa).

 - **Pacto de reserva de dominio:** cláusula que permite reservar el dominio hasta el pago del precio implica una compraventa sujeta a condición suspensiva. Si versare sobre cosas muebles, la compraventa no será oponible a terceros de buena fe que hubieran adquirido derechos sobre dichas cosas.

Compraventa y contrato de obra: cuando una de las partes se compromete a entregar cosas por un precio, aunque estas hayan de ser manufacturadas o producidas, se aplican las reglas de la compraventa, a menos que de las circunstancias resulte que la principal de las obligaciones consiste en suministrar mano de obra o prestar otros servicios.

Compraventa y permuta: si el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato es de permuta si es mayor el valor de la cosa y de compraventa en los demás casos.

Cosa vendida: pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos.

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

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

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

El vendedor debe realizar las tareas, y esfuerzos que resulten del contrato, o de las circunstancias, para que ésta llegue a existir en las condiciones y tiempo convenidos.

El comprador puede asumir, por cláusula expresa, el riesgo de que la cosa no llegue a existir sin culpa del vendedor.

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.

Compraventa inmuebles:

Boleto de compraventa de inmuebles. El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:

- a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos;
- b) el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar;
- c) el boleto tiene fecha cierta;
- d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

No es obligación el boleto de compraventa, lo podés hacer por escrituración. Da el mismo derecho entre las partes que la escritura, pero no frente a terceros.

Con el boleto no se perfecciona la transmisión del dominio. El boleto es un instrumento privado donde el vendedor y comprador se obligan a escriturar.

Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra. Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio. El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.

CONTRATO DE PERMUTA

- **Negocio jurídico.**

Transmisión de dominio de una cosa.

La contraprestación ya no es dinero como en la compraventa, sino que es la transferencia simultánea del dominio sobre cosas.

- **Definición.**

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

- **Caracteres/clasificación.**
 - Típico indirecto (se remite supletoriamente a la compraventa);
 - Bilateral;
 - Consensual;
 - Oneroso;
 - Conmutativo;
 - No formal (en principio, salvo excepciones).
- **Obligación de las partes (principales y accesorias).**
 - Conservar y entregar a la otra parte las respectivas cosas objeto del contrato de permuta.
 - **Gastos:** excepto pacto en contrario son soportados por partes iguales.
- **Forma.**

No es formal salvo excepciones que exigen la escritura pública.

- **Clausulas especiales.**

Evicción: se podrá reclamar la restitución de lo entregado, el saneamiento del título, un bien equivalente, si fuese fungible o la resolución contractual.

Diferencia con la compraventa: 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.

Diferencia con la donación mutua:

- Las donaciones mutuas son aquellas que dos o mas personas se hacen recíprocamente y en un solo y mismo acto, en esta donación existen dos contratos mientras que en la permuta solo uno;
- La donación es gratuita y la permuta es onerosa;
- En la permuta se entiende que entre las prestaciones existe cierta uniformidad mientras que el valor de lo donado no tiene por que tener correlato entre una cosa y otra;
- En la donación existe animus donandi (ánimo de beneficiar a otro) aspecto que no se presenta en la permuta.

En la permuta se prohíbe que el objeto sea dinero, la causa de este contrato es el cambio de la propiedad de las cosas.

CONTRATO DE CESION DE DERECHOS

Partes:

- Cedente (transfiere a la otra parte un derecho);
- Cesionario.
- Deudor cedido (no constituye parte del contrato sino un simple tercero interesado).

La cesión de derecho es la transmisión de créditos, de deudas y de “posiciones contractuales”.

- **Negocio jurídico.**

Transmisión de la titularidad de uno o más derechos / transmisión de créditos, deudas y de posiciones contractuales.

- **Definición.**

Hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiere a la otra un derecho. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa, de la permuta o de la donación, según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las de este Capítulo.

- **Caracteres/clasificación.**

- Consensual;
- Conmutativo (algunos sostienen que es conmutativo para el cedente, y aleatorio para el cesionario);
- Nominado indirecto (se va a regir subsidiariamente por la compraventa, la cesión gratuita se va a regir por las reglas de la donación y cuando es un derecho por otro derecho se va a regir por la permuta);
- Oneroso/gratuito;
- Bilateral/unilateral;
- Formal (el Cod. Exige la forma escrita y en algunos supuestos la escritura pública).

- **Capacidad.**

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

Todo derecho puede ser cedido, excepto que lo contrario resulte de la ley, de la convención que lo origina, o de la naturaleza del derecho. No pueden cederse los derechos inherentes a la persona humana.

- **Obligación de las partes (principales y accesorias).**

Obligaciones del cedente:

- Debe entregar al cesionario los documentos probatorios del derecho cedido que se encuentren en su poder. Si la cesión es parcial, el cedente debe entregar al cesionario una copia certificada de dichos documentos.
- Garantizar al cesionario que el derecho existe (no la existencia del cobro).

Evicción: si la cesión es onerosa, el cedente garantiza la existencia y legitimidad del derecho al tiempo de la cesión, pero no garantiza la solvencia del deudor ni de sus fiadores, excepto pacto en contrario o mala fe.

Si el derecho no existe al tiempo de la cesión, el cedente debe restituir al cesionario el precio recibido, con sus intereses.

- **Forma.**

La cesión debe hacerse por escrito, sin perjuicio de los casos en que se admite la transmisión del título por endoso o por entrega manual.

Deben otorgarse por escritura pública:

- a) La cesión de derechos hereditarios;
- b) La cesión de derechos litigiosos. Si no involucran derechos reales sobre inmuebles, también puede hacerse por acta judicial, siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento;
- c) La cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública.

- **Clausulas especiales.**

- **Cesión en garantía:** cuando un derecho se cede, pero con la finalidad inmediata de garantizar una obligación principal (prenda de créditos).

Cualquier crédito que puede ser cedido autoriza ser objeto de prenda, con tal de que se encuentre documentado. Y quedara constituida la prenda cuando se notifica al deudor cedido la existencia del contrato.

- **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.

Lo que se cede es dicha universalidad o parte de ella, pero no el carácter de heredero.

- **Cesión de deudas:** se produce la transferencia de la obligación intercambiando la figura del deudor sin alterar la relación jurídica.

Hay cesión de deudas si el acreedor, el deudor y un tercero, acuerdan que este debe pagar la deuda. Si el acreedor no presta conformidad para la liberación del deudor, el tercero queda como codeudor subsidiario.

Es la transmisión de la parte pasiva de la obligación, es lo opuesto a la cesión en los créditos.

No obstante, el deudor originario (delegante) no queda liberado frente al acreedor delegado, porque el contrato, que es válido y eficaz entre delegante y delegatario, no es oponible al acreedor, quien no fue parte del contrato de cesión de deuda.

Hay "asunción de deuda" si un tercero acuerda con el acreedor pagar la deuda de su deudor. Si el acreedor no presta conformidad para la liberación del deudor, la asunción se tiene por rechazada.

- **Cesión de posición contractual:** 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.

Efectos respecto de terceros: desde su notificación al cedido por instrumento publico o privado de fecha cierta.

CONTRATO DE FIANZA

Partes:

- Acreedor/afianzado;
- Fidor (se obliga a responder en caso de que el deudor originario incumpla con las obligaciones contraídas, por eso se dice que es un contrato accesorio).

- **Negocio jurídico.**

Intención de las partes de obtener el aseguramiento del negocio jurídico principal, es decir, evitar el fracaso del negocio jurídico principal que une a las partes.

Es una garantía convencional.

- **Definición.**

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

Si la deuda afianzada es de entregar cosa cierta, de hacer que solo puede ser cumplida personalmente por el deudor, o de no hacer, el fiador solo queda obligado a satisfacer los daños que resulten de la inejecución.

- **Caracteres/clasificación.**

- Bilateral;
- Nominado;
- Consensual;
- Unilateral;
- Formal (escrito) ad probationem;
- Gratuito;
- Accesorio;
- Subsidiario (la obligación solo nace una vez que se produzca el incumplimiento).

- **Elementos esenciales y accesorios.**

- Subsidiariedad;
- Accesoriedad.

- **Obligaciones de las partes (principales y accesorias).**

La prestación a cargo del fiador debe ser equivalente a la del deudor principal, o menor que ella.

- **Forma.**

La fianza debe convenirse por escrito. Es una forma ad probationem.

- **Clausulas especiales.**

- Beneficio de excusión;
- Beneficio de división.

- **Formas especiales de extinción.**

- **Causales de extinción:** La fianza se extingue por las siguientes causales especiales:

- a) Sí por hecho del acreedor no puede hacerse efectiva la subrogación del fiador en las garantías reales o privilegios que accedían al crédito al tiempo de la constitución de la fianza;
- b) Si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador;
- c) Si transcurren cinco años desde el otorgamiento de la fianza general en garantía de obligaciones futuras y éstas no han nacido;
- d) Si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los sesenta días de requerido por el fiador o deja perimir la instancia.

- **Novación:** la fianza se extingue por la novación de la obligación principal, aunque el acreedor haga reserva de conservar sus derechos contra el fiador.

La fianza no se extingue por la novación producida por el acuerdo preventivo homologado del deudor, aun cuando se haya hecho reserva de las acciones o derechos contra el fiador.

Clases de fianza:

- **Fianza convencional:** surge del acuerdo de voluntades celebrado entre las partes.

Tipos de fianza convencional: en relación al grado de compromiso asumido o grado de responsabilidad asumido por el fiador para con el acreedor principal.

- a) **Fianza simple:** el fiador simple va a contar con dos beneficios (beneficio de excusión y beneficio de división). Esta fianza es la que exige un menor grado de compromiso por parte del fiador y de su patrimonio.

Beneficio de excusión: le permite al fiador a exigir que en primer término el acreedor principal reclame la deuda respecto del deudor principal y de la totalidad de su patrimonio y solo una vez ejecutado todo el patrimonio del deudor principal recién ahí va a poder intentar la vía de ir contra el patrimonio del fiador.

Excepciones:

- a) El deudor principal se ha presentado en concurso preventivo o ha sido declarada su quiebra;
- b) El deudor principal no puede ser demandado judicialmente en el territorio nacional o carece de bienes en la Republica;
- c) La fianza es judicial;
- d) El fiador ha renunciado al beneficio.

Beneficio de división: en este supuesto donde existirían varios cofiadores cada uno de ellos va a responder por una parte de la deuda total a la cual se han obligado y el acreedor en ese caso no va a poder reclamarle a cada uno de los cofiadores un porcentaje mayor que resulte de la división de la deuda por cada uno de ellos. Es decir, es una obligación mancomunada, tenemos que repartir la deuda entre tantos fiadores o cofiadores haya.

- b) **Fianza solidaria:** cuando se convenga expresamente o cuando el fiador haya renunciado al beneficio de excusión, exige un mayor compromiso patrimonial por parte del fiador siendo que el acreedor va a poder atacar directamente el patrimonio del fiador más allá de que el deudor principal tenga o no bienes en su patrimonio.

- c) **Fianza con cláusula de principal pagador:** supuesto donde el fiador se establece a sí mismo como principal pagador, se obliga frente al acreedor como tal. Es considerado un deudor solidario, la obligación del fiador acá se va a regir por las reglas de las obligaciones solidarias.

- d) **Fianza general:** algunos autores agregan este tipo de fianza, en la cual fijo un límite hasta el cual voy a responder, si se excede ese límite no voy a responder.

- **Fianza legal:** prescripta por la ley donde se exige algún mecanismo de fianza a una de las partes en algún contrato.
- **Fianza judicial:** estimada en el marco de los códigos procesales locales por las cuales un juez ante una situación determinada va a exigir a una parte procesal que presente sea garantías reales o en su defecto acerque algún tipo de fianza judicial respecto a la posibilidad futura incierta de que su accionar en el proceso pueda ocasionar en el futuro algún daño a la contraparte.

Derechos del fiador: el fiador tiene derecho a obtener el embargo de los bienes del deudor u otras garantías suficientes si:

- a) Le es demandado judicialmente el pago;

- b) Vencida la obligación, el deudor no la cumple;
- c) El deudor se ha obligado a liberarlo en un tiempo determinado y no lo hace;
- d) Han transcurrido 5 años desde el otorgamiento de la fianza, excepto que la obligación afianzada tenga un plazo más extenso;
- e) El deudor asume riesgos distintos a los propios del giro de sus negocios, disipa sus bienes o los da en seguridad de otras operaciones;
- f) El deudor pretende ausentarse del país sin dejar bienes suficientes para el pago de la deuda afianzada.

Derechos posteriores del fiador: se entiende que el pago hecho por el fiador es un pago con subrogación de derechos. Con lo cual el pago realizado por el fiador hace nacer la acción y el derecho de reclamar al deudor principal la repetición de las sumas abonadas más sus intereses.

CONTRATO DE MUTUO

Partes:

- Mutuante;
- Mutuario.

El mutuo en general es dinerario, en el caso de un prestador de dinero con la obligación de devolver el factor fundamental del mutuo son los intereses que se cobran (intereses compensatorios), también el mutuo puede ser gratuito, es decir, sin intereses (aunque se presume oneroso).

Es el mutuo gratuito se deben intereses moratorios cuando no me devuelven el dinero, lo intimo para que me pague.

- **Negocio jurídico.**

Cesión de uso y goce de cosas.

Contrato de préstamo de consumo.

- **Definición.**

Hay contrato de mutuo cuando el mutuante se compromete a entregar al mutuario en propiedad, una determinada cantidad de cosas fungibles, y este se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie.

- **Caracteres/clasificación.**
 - Nominado;
 - Consensual;
 - Bilateral;
 - Oneroso/gratuito (si las partes lo prevén);
 - No formal;
 - Conmutativo;
 - De ejecución diferida;
 - De consumo.

- **Elementos esenciales y accesorios.**

- Plazo (el que pacten las partes).

- **Obligación de las partes (principales y accesorias).**

Obligación del mutuante: el mutuante puede no entregar la cantidad prometida si, con posterioridad al contrato, un cambio en la situación del mutuario hace incierta la restitución.

Excepto este supuesto, si el mutuante no entrega la cantidad prometida en el plazo pactado o, en su defecto, ante el simple requerimiento, el mutuario puede exigir el cumplimiento o la resolución del contrato.

Obligación del mutuario:

- Restituir la cosa recibida en igual cantidad, calidad y especie que la entregada por el mutuante;
- Si el mutuo es oneroso pagar los intereses sobre la cosa.

Onerosidad/intereses: el mutuo es oneroso, excepto pacto en contrario.

Si el mutuo es en dinero, el mutuario debe los intereses compensatorios, que se deben pagar en la misma moneda prestada.

Si el mutuo es de otro tipo de cosas fungibles, los intereses son liquidados en dinero, tomando en consideración el precio de la cantidad de cosas prestadas en el lugar en que debe efectuarse el pago de los accesorios, el día del comienzo del periodo, excepto pacto en contrario.

Los intereses se deben por trimestre vencido, o con cada amortización total o parcial de lo prestado que ocurra antes de un trimestre, excepto estipulación distinta.

Si se ha pactado la gratuidad del mutuo, los intereses que haya pagado el mutuario voluntariamente son irrepetibles.

El recibo de intereses por un periodo, sin condición ni reserva, hace presumir el pago de los anteriores.

Plazo y lugar de restitución: si nada se ha estipulado acerca del plazo y lugar para la restitución de lo prestado, el mutuario debe restituirlo dentro de los 10 días de requerido el mutuante, excepto lo que surja de los usos, y en el lugar establecido.

- **Forma.**

Libertad de formas.

- **Formas especiales de extinción.**

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

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

Diferencia entre mutuo gratuito y comodato: en el mutuo la cosa es fungible (dinero) y en el comodato la cosa es no fungible.

Diferencia entre el mutuo y la compraventa: en el mutuo la cosa esta destinada a ser devuelta al mutuario, en cambio, en la compraventa es una transmisión del dominio perfecta. Al igual que sucede en la permuta.

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

Prescripción: 5 años.

CONTRATO DE COMODATO

Partes:

- Comodatario;
- Comodante.

Una parte entrega gratuitamente a otra una cosa para que esta la utilice según lo pactado o de acuerdo con la naturaleza de la cosa entregada.

- **Negocio jurídico.**

Contrato de préstamo de uso.

- **Definición.**

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

- **Caracteres/clasificación.**

- Gratuito;
- Bilateral;
- Conmutativo;
- No formal;
- Consensual;
- Nominado;
- Intuito personae.

- **Capacidad.**

Prohibiciones: no pueden celebrar contrato de comodato

- a) Los tutores, curadores y apoyos, respecto de los bienes de las personas incapaces o con capacidad restringida, bajo su representación;
- b) Los administradores de bienes ajenos, públicos o privados, respecto de los confiados a su gestión, excepto que tengan facultades expresas para ello.

- **Obligaciones de las partes (principales y accesorias).**

Obligaciones del comodatario. Son obligaciones del comodatario:

- a) usar la cosa conforme al destino convenido. A falta de convención puede darle el destino que tenía al tiempo del contrato, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra, o el que corresponde a su naturaleza;
- b) pagar los gastos ordinarios de la cosa y los realizados para servirse de ella;
- c) conservar la cosa con prudencia y diligencia;
- d) responder por la pérdida o deterioro de la cosa, incluso causados por caso fortuito, excepto que pruebe que habrían ocurrido igualmente si la cosa hubiera estado en poder del comodante;
- e) restituir la misma cosa con sus frutos y accesorios en el tiempo y lugar convenidos, A falta de convención, debe hacerlo cuando se satisface la finalidad para la cual se presta la cosa. Si la duración del contrato no está pactada ni surge de su finalidad, el comodante puede reclamar la restitución en cualquier momento.

Si hay varios comodatarios, responden solidariamente.

Obligaciones del comodante:

- a) entregar la cosa en el tiempo y lugar convenidos;
- b) permitir el uso de la cosa durante el tiempo convenido;
- c) responder por los daños causados por los vicios de la cosa que oculta al comodatario;
- d) reembolsar los gastos de conservación extraordinarios que el comodatario hace, si éste los notifica previamente o si son urgentes.

Plazo: si las partes no pactaron un plazo de restitución será cuando el comodante lo intime o pida restitución con anticipación de 30 días.

- **Clausulas especiales.**

Cosa hurtada o perdida. El comodatario no puede negarse a restituir la cosa alegando que ella no pertenece al comodante, excepto que se trate de una cosa perdida por el dueño o hurtada a éste. Si el comodatario sabe que la cosa que se le ha entregado es hurtada o perdida, debe denunciarlo al dueño para que éste la reclame judicialmente en un plazo razonable. El comodatario es responsable de los daños que cause al dueño en caso de omitir la denuncia o si, pese a hacerla, restituye la cosa al comodante. El dueño no puede pretender del comodatario la devolución de la cosa sin consentimiento del comodante o sin resolución del juez.

Gastos. El comodatario no puede solicitar el reembolso de los gastos ordinarios realizados para servirse de la cosa; tampoco puede retenerla por lo que le deba el comodante, aunque sea en razón de gastos extraordinarios de conservación.

Restitución anticipada. El comodante puede exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo:

- a) si la necesita en razón de una circunstancia imprevista y urgente; o
- b) si el comodatario la usa para un destino distinto al pactado, aunque no la deteriore.

- **Formas especiales de extinción.**

Extinción del comodato: El comodato se extingue:

- a) por destrucción de la cosa. No hay subrogación real, ni el comodante tiene obligación de prestar una cosa semejante;
- b) por vencimiento del plazo, se haya usado o no la cosa prestada;
- c) por voluntad unilateral del comodatario;
- d) por muerte del comodatario, excepto que se estipule lo contrario o que el comodato no haya sido celebrado exclusivamente en consideración a su persona.

Diferencia del comodato con la locación:

- La locación es onerosa y el locatario tiene el uso y goce y se regulan plazos mínimos y máximos.
- El comodato es gratuito, el comodatario tiene solo el uso, no está sujeto a plazos mínimos y máximos y puede celebrarse sin plazo determinado.

Diferencia del comodato con la donación: en la donación se transmite la propiedad de una cosa, en el comodato solo se concede su uso.

La donación puede recaer sobre todo tipo de cosas sin distinción y en el comodato recae sobre cosas no fungibles, muebles o inmuebles (podrán ser fungibles, únicamente, cuando el comodatario se obligue a restituir las mismas cosas que le fueron entregadas en comodato).

CONTRATO DE DONACION

Partes:

- Donante;
- Donatario.

- **Negocio jurídico.**

Transmisión del dominio sobre cosas.

El donante disminuye su patrimonio a partir de la liberalidad en la que incurría y, en consecuencia, se aumentaría el del donatario, sin contraprestación alguna.

- **Definición.**

Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y esta lo acepta.

- **Caracteres/definición.**

- Consensual;
- Gratuito (excepto donación remuneratoria);
- Unilateral;
- De ejecución instantánea;
- Nominado directo (las normas de la donación se aplican subsidiariamente a los demás actos jurídicos a título gratuito);
- No formal (con tres excepciones se requerirá escritura pública, cuando se donen inmuebles, prestaciones periódicas o vitalicias y cuando se transmitan bien mueble registrable).

- **Elementos esenciales y accesorios.**

- Existencia de animus donandi (ánimo de beneficiar a otro);
- Transferencia del dominio de la cosa (gratuitamente);
- Acto jurídico bilateral inter vivos.

Aceptación: la aceptación puede ser expresa o tácita, pero es de interpretación restrictiva y esta sujeta a las reglas establecidas respecto a la forma de las donaciones. Debe producirse en vida del donante y del donatario.

- **Capacidad.**

Capacidad para donar: pueden donar solamente las personas que tienen plena capacidad de disponer de sus bienes.

Las personas menores emancipadas pueden hacerlo con la excepción de los bienes que hubiere recibido a título gratuito.

Capacidad para aceptar donaciones: para aceptar donaciones se requiere ser capaz. Si la donación es a una persona incapaz, la aceptación debe ser hecha por su representante legal; si la donación del tercero o del representante es con cargo, se requiere autorización judicial.

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.

- **Obligaciones de las partes (principales y accesorias).**

Obligaciones del donante:

- Entregar la cosa:** principal prestación a la que se ha comprometido. Desde que le es exigida la entrega, si no cumple, incurre en mora y, desde luego, se confiere acción personal al donatario para exigir su cumplimiento.
- Garantía de evicción y vicios redhibitorios:** tratándose de un contrato gratuito el donante no garantizara por evicción y vicios ocultos; salvo cuando existió mala fe o dolo del donante.
- Obligación de prestar alimentos:** excepto que la donación sea onerosa, el donatario debe prestar alimentos al donante que no tenga medios de subsistencia. Puede liberarse de esa obligación restituyendo las cosas donadas o su valor si las ha enajenado.

- **Forma.**

Deben ser hechas en escritura pública, bajo pena de nulidad, las donaciones de cosas inmuebles, las de cosas muebles registrables y las de prestaciones periódicas o vitalicias.

Donación manual: las donaciones de cosas muebles no registrables y de títulos al portador deben hacerse por la tradición del objeto donado.

- **Clausulas especiales.**

No se puede donar todo el patrimonio, se ve contrario a la moral y a las buenas costumbres, con la excepción de que se reserve su usufructo o si cuenta con otros medios suficientes para su subsistencia.

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

Objeto: la donación no puede tener por objeto la totalidad del patrimonio del donante, ni una alícuota de él, ni cosas determinadas e las que no tenga el dominio al tiempo de contratar. Si comprende cosas que forman todo el patrimonio del donante o de una parte sustancial de este, solo es valida si el donante se reserva su usufructo, o si cuenta con otros medios suficientes para su subsistencia.

- **Formas especiales de extinción.**

Podrían presentarse: rescisión, la revocación o la reversión.

Revocación: modo anormal de extinción contractual de ejercicio unilateral. Es ejercida por una sola de las partes y en los supuestos estipulados legalmente.

- Incumplimiento de los cargos por el donatario;
- Ingratitud del donatario hacia la persona del donante;
- Supernacencia de hijos.

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

En la donación se puede convenir la reversión de las cosas donadas, sujetando el contrato a la condición resolutoria de que el donatario, o el donatario, su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos, fallezcan antes que el donante.

Esta cláusula debe ser expresada y solo puede estipularse en favor del donante. Si se la incluye en favor de él y de sus herederos o de terceros, solo vale respecto de aquel.

Si la reversión se ha pactado para el caso de muerte del donatario sin hijos, la existencia de estos en el momento del deceso de su padre extingue el derecho del donante, que no renace, aunque este les sobreviva.

Supernacencia de hijos.

Tipos de donaciones:

a) **Donaciones mutuas:** cuando ambas partes se realizan "mutuamente" la entrega de cosas en un solo y mismo acto. En las donaciones mutuas, la nulidad de una de ellas afecta a la otra, pero la ingratitud o el incumplimiento de los cargos solo perjudican al donatario culpable.

b) **Donaciones remuneratorias:** realizadas en recompensa de servicios prestados al donante por el donatario, apreciables en dinero y por cuales el segundo podría exigir judicialmente el pago.

Requisitos:

- i. Que se hagan en recompensa de servicios prestados al donante por el donatario;
- ii. Que los servicios sean estimables en dinero;
- iii. Que quien presto el servicio bien podía exigir el pago por brindar su prestación acción judicial para el cobro;
- iv. Requiere de forma escrita.

c) **Donaciones con cargos:** cargo es la obligación accesoria impuesta al que recibe una liberalidad. Este cargo puede constituir en la entrega de una cosa o una actividad (obligaciones de dar y hacer). Requiere estar expresamente pacta la obligación accesoria, caso contrario la existencia de un cargo no se presume. Si no cumple los efectos que se generan son los siguientes:

- i. Cumplimiento: podrá ejercerse la acción exigiendo cumplimiento forzado. Son sus legitimados activos: el donante, sus herederos, los beneficiarios del cargo, acreedores por vía de la acción subrogatoria.
- ii. Acción de revocación: como acción personalísima, son sus únicos legitimados activos el donante y sus herederos. Admite la extinción del vínculo por falta de cumplimiento del cargo.

Es decir, imponemos al donatario la realización o cumplimiento de un cargo, el incumplimiento del cargo o donación puede acarrear la extinción de la donación.

d) **Donaciones inoficiosas:** hay que relacionarlo con el concepto de porción disponible y la legítima de los herederos forzosos. Se considera inoficiosa la donación cuyo valor excede la parte disponible del patrimonio del donante. A este respecto, se aplican los preceptos de esta Código sobre la porción legítima. No se puede disponer de más de la tercera parte de mi patrimonio.

Diferencia de la donación con la compraventa: en la compraventa los dos patrimonios se mantienen en equilibrio, en cambio, en la donación un patrimonio se desvaloriza y el otro se valoriza.

CONTRATO DE SERVICIOS Y OBRA

Partes:

- Contratista/prestador;
- Comitente.

- **Negocio jurídico.**

Contrato de tareas/contrato de servicios.

Calificación del contrato: si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independientemente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.

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

Las disposiciones de este Capítulo se integran con las reglas específicas que resulten aplicables a servicios u otras especialmente regulados.

El contrato de servicios es todo lo que no es laboral (ya que para lo laboral hay una ley especial). El contrato de obra es una obligación de resultados (debo entregar algo) y el contrato de servicio una obligación de medios (nos ponemos a disposición para hacer una tarea).

Ambos contratos tienen la misma contraprestación que es la obligación de pagar una suma de dinero.

Este precio se determina por el contrato, la ley, los usos o en su defecto, por decisión judicial.

- **Definición.**

Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución.

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

- **Caracteres/clasificación.**

- Bilateral;
- Oneroso (se presume, si es gratuito hay que plasmarlo expresamente);
- Nominado/típico;
- Personalísimo (el contrato de servicios).

- **Obligación de las partes (principales y accesorias).**

Obligaciones del contratista y del prestador: El contratista o prestador de servicios está obligado a:

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

Obligaciones del comitente: El comitente está obligado a:

- a) pagar la retribución;

b) proporcionar al contratista o al prestador la colaboración necesaria, conforme a las características de la obra o del servicio;

c) recibir la obra si fue ejecutada conforme a lo dispuesto en el artículo 1256.

- **Formas especiales de extinción.**

Muerte del comitente: no extingue el contrato, excepto que haga imposible o inútil la ejecución.

Muerte del contratista o prestador: extingue el contrato, excepto que el comitente acuerde continuarlo con los herederos de aquel. En caso de extinción, el comitente debe pagar el costo de los materiales aprovechables y el valor de la parte realizada en proporción al precio total convenido.

Desistimiento unilateral: el comitente puede desistir del contrato por su sola voluntad, aunque la ejecución haya comenzado; pero debe indemnizar al prestador todos los gastos y trabajos realizados y la utilidad que hubiera podido obtener. El juez puede reducir equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia.

Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa: si la ejecución de una obra o su continuación se hace imposible por causa no imputable a ninguna de las partes, el contrato se extingue. El contratista tiene derecho a obtener una compensación equitativa por la tarea efectuada.

Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega: autoriza a cualquiera de las partes a dar por extinguido el contrato.

CONTRATO DE LOCACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Partes:

- Locador;
- Locatario.

Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto de la compraventa (típico/nominado indirecto).

Diferencia de la locación y el comodato: convergen en cuanto a la transferencia del uso, no obstante, el comodato es gratuito y la locación es onerosa.

La locación regula el contrato comercial (es libre) y el contrato habitacional (aumenta de forma anual).

Cosas: toda cosa presente y futura, cuya tenencia este en el comercio, puede ser objeto del contrato de locación, si es determinable, aunque sea solo en su especie. Se comprenden en el contrato, a falta de previsión en contrario, los productos y los frutos ordinarios.

- **Negocio jurídico.**

Cesión de uso y goce temporal.

- **Definición.**

Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero.

- **Caracteres/clasificación.**

- Nominado/típico indirecto;
- Oneroso;
- Conmutativo;

- Bilateral;
- Formal (escrito – ad probationem-).
- **Elementos esenciales y accesorios.**
 - Obligación de conceder el uso y goce de una cosa;
 - Dicha concesión debe ser temporaria; y
 - Por un precio en dinero.
- **Obligaciones de las partes.**

Obligaciones del locador:

- **Entregar la cosa** (principal);
- **Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido;**
- **Pagar mejoras.**

Obligaciones del locatario:

- El locatario debe dar a la cosa lo que el destino acordado en el contrato. A falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra o el que corresponde a su naturaleza;
- **Prohibición de variar el destino;**
- **Conservar la cosa en buen estado. Destrucción:** responde por cualquier deterioro de la cosa;
- **Mantener la cosa en buen estado. Reparaciones;**
- **Pagar el canon convenido;**
- **Pagar cargas y contribuciones por actividad;**
- **Restituir la cosa.**
- **Forma.**

Forma. Oponibilidad: el contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable, de una universalidad que incluya a alguna de ellas, o de parte material de un inmueble, debe ser hecho por escrito (ad probationem).

Esta regla se aplica también a sus prorrogas y modificaciones.

- **Clausulas especiales.**

Transmisión por causa de muerte. Enajenación de la cosa locada: excepto pacto en contrario, la locación:

- a) Se transmite activa y pasivamente por causa de muerte;
- b) Subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa locada sea enajenada.

Continuador de la locación: Si la cosa locada es inmueble, o parte material de un inmueble, destinado a habitación, en caso de abandono o fallecimiento del locatario, la locación puede ser continuada en las mismas condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quien lo habite y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento.

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

- **Formas especiales de extinción.**

Modo normal: vencimiento del plazo.

El contrato de locación no tiene plazo mínimo a excepción del contrato de locación de inmuebles que tiene plazo mínimo según la ley y este es de 3 años.

Modos anormales:

- **Resoluciones imputables al locatario:** puede resolver el contrato el locador
 - a) Por cambio de destino o uso irregular;
 - b) Por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono;
 - c) Por falta de pago de la prestación dineraria contenida, durante dos periodos consecutivos.
- **Resolución imputable al locador:** puede resolver el contrato el locatario si el locador incumple
 - a) La obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido;
 - b) La garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.
- **Resolución anticipada:**
 - a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido 6 meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.
En los contratos de in muebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres meses o más, transcurridos al menos 6 meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

Efectos: en la falta de pago del locatario si el destino es habitacional el locador debe intimar fehacientemente al locatario el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a 10 dias corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago. Luego se puede demandar por desalojo.

Tiempo de la locación de inmuebles:

Plazo máximo: El tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos.

El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio.

Plazo mínimo de la locación de inmueble: El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199.

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

Es decir, el plazo mínimo de locación de inmuebles es de 3 años y el máximo es de 20 años para destino habitacional y de 50 años para otros destinos.

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

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) Habitación con muebles que se arrienda con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;
- c) Guarda de cosas;
- d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

CONTRATO DE MANDATO

Partes:

- Mandante;
- Mandatario.

El mandato no es lo mismo que un poder, ni es lo mismo que una representación.

El mandato es el acto jurídico unilateral que acredita que la persona lo va a representar donde puede o no haber representación, puede o no haber poder.

Es un contrato mediante el cual el “mandante” le da facultades al mandatario para que en su nombre realice determinados actos jurídicos.

Dentro del mandato esta el “mandato con representación” que hace que el mandatario actúe en nombre y representación del mandante y el “mandato sin representación” donde el mandatario actúa en nombre de él, pero en interés del mandante, de ahí que la responsabilidad sea diferente porque eventualmente el tercero no va a ir directamente al mandante sino que a través del mandatario va a actuar contra el mandante.

La representación en este caso esta instrumentada a través de un “poder”.

Mandato sin representación: Si el mandante no otorga poder de representación, el mandatario actúa en nombre propio, pero en interés del mandante, quien no queda obligado directamente respecto del tercero, ni este respecto del mandante. El mandante puede subrogarse en las acciones que tiene el mandatario contra el tercero, e igualmente el tercero en las acciones que pueda ejercer el mandatario contra el mandante.

- **Negocio jurídico.**

Contrato de servicios.

- **Definición.**

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

El mandato puede ser conferido y aceptado expresa o tácitamente. Si una persona sabe que alguien está haciendo algo en su interés, y no lo impide, pudiendo hacerlo, se entiende que ha conferido tácitamente mandato. La ejecución del mandato implica su aceptación aun sin mediar declaración expresa sobre ella.

- **Caracteres/clasificación.**
 - Oneroso (se presume, A falta de acuerdo sobre la retribución, la remuneración es la que establecen las disposiciones legales o reglamentarias aplicables, o el uso. A falta de ambos, debe ser determinada por el juez);
 - Bilateral (salvo acuerdo de partes);
 - Consensual;
 - Conmutativo

- **Capacidad.**

El mandato puede ser conferido a una persona incapaz, pero ésta puede oponer la nulidad del contrato si es demandado por inejecución de las obligaciones o por rendición de cuentas, excepto la acción de restitución de lo que se ha convertido en provecho suyo.

- **Obligaciones de las partes.**

Obligaciones del mandatario:

a) cumplir los actos comprendidos en el mandato, conforme a las instrucciones dadas por el mandante y a la naturaleza del negocio que constituye su objeto, con el cuidado que pondría en los asuntos propios o, en su caso, el exigido por las reglas de su profesión, o por los usos del lugar de ejecución;

b) dar aviso inmediato al mandante de cualquier circunstancia sobreviniente que razonablemente aconseje apartarse de las instrucciones recibidas, requiriendo nuevas instrucciones o ratificación de las anteriores, y adoptar las medidas indispensables y urgentes;

c) informar sin demora al mandante de todo conflicto de intereses y de toda otra circunstancia que pueda motivar la modificación o la revocación del mandato;

d) mantener en reserva toda información que adquiriera con motivo del mandato que, por su naturaleza o circunstancias, no está destinada a ser divulgada;

e) dar aviso al mandante de todo valor que haya recibido en razón del mandato, y ponerlo a disposición de aquél;

f) rendir cuenta de su gestión en las oportunidades convenidas o a la extinción del mandato;

g) entregar al mandante las ganancias derivadas del negocio, con los intereses moratorios, de las sumas de dinero que haya utilizado en provecho propio;

h) informar en cualquier momento, a requerimiento del mandante, sobre la ejecución del mandato;

i) exhibir al mandante toda la documentación relacionada con la gestión encomendada, y entregarle la que corresponde según las circunstancias.

Si el negocio encargado al mandatario fuese de los que, por su oficio o su modo de vivir, acepta él regularmente, aun cuando se excuse del encargo, debe tomar las providencias conservatorias urgentes que requiera el negocio que se le encomienda.

Obligaciones del mandato:

a) suministrar al mandatario los medios necesarios para la ejecución del mandato y compensarle, en cualquier momento que le sea requerido, todo gasto razonable en que haya incurrido para ese fin;

b) indemnizar al mandatario los daños que sufra como consecuencia de la ejecución del mandato, no imputables al propio mandatario;

c) liberar al mandatario de las obligaciones asumidas con terceros, proveyéndole de los medios necesarios para ello;

d) abonar al mandatario la retribución convenida. Si el mandato se extingue sin culpa del mandatario, debe la parte de la retribución proporcionada al servicio cumplido; pero si el mandatario ha recibido un adelanto mayor de lo que le corresponde, el mandante no puede exigir su restitución.

- **Clausulas especiales.**

Conflicto de intereses. Si media conflicto de intereses entre el mandante y el mandatario, éste debe posponer los suyos en la ejecución del mandato, o renunciar.

La obtención, en el desempeño del cargo, de un beneficio no autorizado por el mandante, hace perder al mandatario su derecho a la retribución.

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

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

Mandato irrevocable. El mandato puede convenirse expresamente como irrevocable en los casos de los incisos b) y c) del artículo 380.

El mandato destinado a ejecutarse después de la muerte del mandante es nulo si no puede valer como disposición de última voluntad.

Muerte o incapacidad del mandatario y del mandante. Producida la muerte o incapacidad del mandatario, sus herederos, representantes o asistentes que tengan conocimiento del mandato deben dar pronto aviso al mandante y tomar en interés de éste las medidas que sean requeridas por las circunstancias.

Si se produce la muerte o incapacidad del mandante, el mandatario debe ejecutar los actos de conservación si hay peligro en la demora, excepto instrucciones expresas en contrario de los herederos o representantes.

Rendición de cuentas. La rendición de cuentas por el mandatario debe ser en las condiciones previstas en los artículos 858 y siguientes acompañada de toda la documentación relativa a su gestión. Excepto estipulación en contrario, las cuentas deben rendirse en el domicilio del mandatario y los gastos que generan son a cargo del mandante.

- **Formas especiales de extinción.**

El mandato se extingue:

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

Revocación. La revocación sin justa causa del mandato otorgado por tiempo o asunto determinado obliga al mandante a indemnizar los daños causados; si el mandato fue dado por plazo indeterminado, el mandante debe dar aviso adecuado a las circunstancias o, en su defecto, indemnizar los daños que cause su omisión.

Renuncia. La renuncia intempestiva y sin causa justificada del mandatario obliga a indemnizar los daños que cause al mandante.

CONTRATO DE LEASING

Partes:

- Dador (quien transfiere la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce);
- Tomador (quien paga el canon de un monto periódicamente, quien tiene el uso y goce y quien tiene la opción de compra).

Pueden ser objeto del contrato cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software, de propiedad del dador o sobre lo que el dador tenga la facultad de dar en leasing.

Decimos que el “dador” conviene transferir al “tomador” la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.

Se divide en dos etapas, la primera como un “contrato de locación” que es este uso y goce, y la segunda que es opcional al 75% del valor que es el “contrato de compraventa”.

La opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez que haya pagado tres cuartas partes del canon total estipulado, o antes si así lo convinieron las partes.

- **Negocio jurídico.**

Cesión de uso y goce con opción de compra.

- **Definición.**

En el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.

- **Caracteres/clasificación.**

- Bilateral;
- Oneroso;
- Consensual;
- Formal;
- Conmutativo.

- **Elementos esenciales.**

- Canon;
- Periodicidad del canon;
- Valor residual.

- **Capacidad.**

- **Obligación de las partes.**

Obligación del dador:

- Transferir la tenencia;
- Asegurar uso y goce;
- Transferir el dominio;
- Inscribir el contrato;
- Entregar títulos que aseguren el goce de la cosa.

Obligación de tomador:

- Pago del canon;
- Conservar el bien;
- Darle un uso regular;
- Restituir el bien;
- No trasladarlo del lugar pactado.

- **Forma.**

Oponibilidad a terceros/inscripción:

Buques y aeronaves e inmuebles (20 años por escritura pública);

Demás caso (10 años y sin formalidad).

Luego de 5 días hábiles desde la entrega se puede inscribir. Posteriormente también, pero es oponible desde la inscripción.

- **Clausulas especiales.**

Secuestro anticipado de cosa muebles registrable:

- 1- Uso indebido;
- 2- No se permite al acreedor inspeccionar la cosa;
- 3- Traslado fuera de la jurisdicción.

En caso de vehículo hay una excepción, solo hay secuestro en caso de traslado definitivo.

Subrogación: los acreedores del tomador pueden subrogarse en los derechos de este para ejercer la opción de compra.

Acción reivindicatoria: la tiene el dador sobre la cosa mueble que se encuentre en poder de cualquier tercero, sea este adquirente de buena fe o mala fe, a título gratuito u oneroso.

Responsabilidad objetiva: en el leasing como excepción no responde el dueño, responde el tomador.

Cancelación:

- Devuelvo la cosa y cancelo el leasing;
- Ejercer la opción de compra, y por lo tanto pago el valor residual y tengo derecho a la transmisión del dominio.

Tipos de leasing:

- 1- **Leasing financiero:** el tomador no puede adquirir el bien y busca a una persona que compre el bien (financista) que invierta y le da la posibilidad de pagar en cuotas. El banco compra al productor el bien que le ha solicitado el usuario y se lo entrega en uso, con cuotas y posibilidad de compra.

Modalidades: compra el dador a persona indicada por el tomador; tomador da especificaciones sobre lo que hay que comprar; el dador ocupa el lugar del tomador en un contrato de compraventa.

Responsabilidad por vicios ocultos: el tomador puede ir directamente contra el vendedor.

- 2- **Leasing operativo:** el activo siempre es propiedad del dador. No hay intermediario, el contrato es entre el dador y tomador.

Modalidad: el dador tiene con anterioridad la cosa objeto de leasing, es el fabricante, el dueño.

Responsabilidad por vicios ocultos: el dador porque es el dueño.

- 3- **Retroleasing:** solo cambia la titularidad de la cosa, se vende la propiedad, pero sigo teniendo la posesión de la cosa. Vendo, pero simultáneamente hago un leasing con quien me compro.
Modalidad: busco que me compren, pero sigo teniendo la posesión (solo cambia la titularidad).
Responsabilidad por vicios ocultos: no responde nadie, el tomador era el dueño y el dador solo obtiene la titularidad del bien.
- 4- **Subleasing:** el dador otorga al usuario el derecho de a su vez colocar el bien a favor de un tercero.

CONTRATO DE DEPOSITO

Partes:

- Depositario (se obliga a recibir la cosa, cuidarla, guardarlo y restituirla al final del negocio o a requerimiento del depositante);
- Depositante (persona física o jurídica que ha de transferir la cosa).

El depósito es un contrato que tiene por objeto la guarda de la cosa otorgada por el depositante al depositario. Salvo excepción el depositario no tiene permitido la utilización de la cosa.

Tipos de depósito:

- **Deposito irregular:**

Efectos. Si se entrega una cantidad de cosas fungibles, que no se encuentra en saco cerrado, se transmite el dominio de las cosas, aunque el depositante no haya autorizado su uso o lo haya prohibido. El depositario debe restituir la misma calidad y cantidad.

Si se entrega una cantidad de cosas fungibles, y el depositario tiene la facultad de servirse de ellas, se aplican las reglas del mutuo.

- **Deposito necesario:**

Es depósito necesario aquel en que el depositante no puede elegir la persona del depositario por un acontecimiento que lo somete a una necesidad imperiosa, y el de los efectos introducidos en los hoteles por los viajeros.

Depósito en hoteles. El depósito en los hoteles tiene lugar por la introducción en ellos de los efectos de los viajeros, aunque no los entreguen expresamente al hotelero o sus dependientes y aunque aquéllos tengan las llaves de las habitaciones donde se hallen tales efectos.

Responsabilidad. El hotelero responde al viajero por los daños y pérdidas sufridos en:

- a) los efectos introducidos en el hotel;
- b) el vehículo guardado en el establecimiento, en garajes u otros lugares adecuados puestos a disposición del viajero por el hotelero.

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

Tampoco responde por las cosas dejadas en los vehículos de los viajeros.

Cosas de valor. El viajero que lleve consigo efectos de valor superior al que ordinariamente llevan los pasajeros debe hacerlo saber al hotelero y guardarlos en las cajas de seguridad que se encuentren a su disposición en el establecimiento.

En este caso, la responsabilidad del hotelero se limita al valor declarado de los efectos depositados.

Negativa a recibir. Si los efectos de los pasajeros son excesivamente valiosos en relación con la importancia del establecimiento, o su guarda causa molestias extraordinarias, los hoteleros pueden negarse a recibirlos.

Cláusulas que reducen la responsabilidad. Excepto lo dispuesto en los artículos 1372 y 1373, toda cláusula que excluya o limite la responsabilidad del hotelero se tiene por no escrita.

Establecimientos y locales asimilables. Las normas de esta Sección se aplican a los hospitales, sanatorios, casas de salud y deporte, restaurantes, garajes, lugares y playas de estacionamiento y otros establecimientos similares que prestan sus servicios a título oneroso.

La eximente prevista en la última frase del artículo 1371 no rige para los garajes, lugares y playas de estacionamiento que prestan sus servicios a título oneroso.

- **Negocio jurídico.**

Guarda y restitución de la cosa. Contrato de custodia.

- **Definición.**

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

- **Caracteres/clasificación.**

- Oneroso (se presume, Si se pacta la gratuidad, no se debe remuneración, pero el depositante debe reembolsar al depositario los gastos razonables en que incurra para la custodia y restitución);
- Consensual;
- Bilateral;
- Conmutativo;
- No formal;
- Nominado.

- **Elementos esenciales y accesorios.**

- Función de guarda;
- Pueden ser objeto del negocio bienes muebles o inmuebles;
- Obligación de restitución.

- **Obligación de las partes.**

Obligación del depositario:

- El depositario debe poner en la guarda de la cosa la diligencia que usa para sus cosas o la que corresponda a su profesión. No puede usar las cosas y debe restituirlas, con sus frutos, cuando le sea requerido.

En el depósito regular:

- La guardia y custodia;
- Imposibilidad de uso;
- La restitución;
- Derecho de retención;
- Obligación de confidencialidad o secreto.

Obligación del depositante:

- Depósito oneroso. Si el depósito es oneroso, el depositante debe pagar la remuneración establecida para todo el plazo del contrato, excepto pacto en contrario.
Si para la conservación de la cosa es necesario hacer gastos extraordinarios, el depositario debe dar aviso inmediato al depositante, y realizar los gastos razonables causados por actos que no puedan demorarse. Estos gastos y los de restitución son por cuenta del depositante.

- **Forma.**

No es formal (libertad de formas).

- **Clausulas especiales.**

Plazo. Si se conviene un plazo, se presume que lo es en favor del depositante. Pero si el depósito es gratuito, el depositario puede exigir del depositante, en todo tiempo, que reciba la cosa depositada.

Lugar de restitución. La cosa depositada debe ser restituida en el lugar en que debía ser custodiada.

Modalidad de la custodia. Si se convino un modo específico de efectuar la custodia y circunstancias sobrevinientes exigen modificarlo, el depositario puede hacerlo, dando aviso inmediato al depositante.

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

Pérdida de la cosa. Si la cosa depositada perece sin culpa del depositario, la pérdida debe ser soportada por el depositante.

Prueba del dominio. El depositario no puede exigir que el depositante pruebe ser dueño de la cosa depositada.

Herederos. Los herederos del depositario que de buena fe hayan enajenado la cosa depositada sólo están obligados a restituir al depositante el precio percibido. Si éste no ha sido pagado, deben cederle el correspondiente crédito.

- **Formas especiales de extinción.**

- Por cumplimiento de plazo si se ha fijado;
- Pérdida de la cosa;
- Rescisión unilateral, bilateral o resolución;
- Por confusión de las condiciones de depositante y depositario.

El depósito voluntario no se resuelve por fallecimiento de las partes. Las obligaciones se trasladan a sus herederos. Dicha situación no se extiende al depósito necesario.

CONTRATO DE FIDEICOMISO

Partes:

- **Beneficiario:** El beneficiario puede ser una persona humana o jurídica, que puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deben constar los datos que permitan su individualización futura. Pueden ser beneficiarios el fiduciante, el fiduciario o el fideicomisario.

Pueden designarse varios beneficiarios quienes, excepto disposición en contrario, se benefician por igual; para el caso de no aceptación o renuncia de uno o más designados, o cuando uno u otros no llegan a existir, se puede establecer el derecho de acrecer de los demás o, en su caso, designar beneficiarios sustitutos.

Si ningún beneficiario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, se entiende que el beneficiario es el fideicomisario. Si también el fideicomisario renuncia o no acepta, o si no llega a existir, el beneficiario debe ser el fiduciante.

El derecho del beneficiario, aunque no haya aceptado, puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, excepto disposición en contrario del fiduciante. Si la muerte extingue el derecho del beneficiario designado, se aplican las reglas de los párrafos precedentes.

Es decir, va a estar designado en el contrato, puede ser el propio fiduciante, el fiduciario o un tercero ajeno.

- **Fideicomisario.** El fideicomisario es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el fideicomiso. Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos. No puede ser fideicomisario el fiduciario.

Se aplican al fideicomisario los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 1671.

Si ningún fideicomisario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, el fideicomisario es el fiduciante.

Es decir, una vez terminado el contrato por cumplimiento de plazo o condición esos bienes vuelven al fideicomisario que puede ser el fiduciante o una cuarta persona.

- **Fiduciario.** El fiduciario puede ser cualquier persona humana o jurídica.

Sólo podrán actuar como fiduciarios en fideicomisos financieros que cuenten con autorización de oferta pública de sus títulos valores las entidades financieras o aquellas sociedades que se encuentren inscritas en el registro de fiduciarios financieros del organismo de contralor del mercado de valores.

El fiduciario puede ser beneficiario. En tal caso, debe evitar cualquier conflicto de intereses y obrar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes en el contrato.

Es decir, es la persona jurídica habilitada para ello, recibe los bienes e ingresar a su patrimonio. Fuera de la propiedad fiduciaria este fiduciario tiene también un patrimonio propio. Los bienes de la propiedad fiduciaria los va a administrar o hacerlos producir frutos civiles en favor del beneficiario.

- **Fiduciante:** persona humana o jurídica, titular de bienes (muebles, inmuebles, derechos) y que a través de un contrato se los va a ceder al fiduciario por un tiempo determinado.

Objeto. Pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluso universalidades, pero no pueden serlo las herencias futuras.

Es un contrato que esta basado en la confianza “fiducia”, por el cual se crean dominios imperfectos (el dominio perfecto es cuando traslado a través de contrato de compraventa porque escrituramos y disponemos a partir de ese momento del bien plenamente, si quiero desprenderme hago una nueva compraventa), en el dominio menos pleno transmito el dominio por un tiempo determinado o condición y finalizado este el dominio vuelve a la persona de la cual salió o una persona distinta pero eso está acordado convencionalmente.

Durante este periodo de tiempo me comporto como si fuera el titular del bien, pro voy a tener algunas limitaciones que estarán dadas en el contrato o en la misma ley, por eso es menos pleno o imperfecto el dominio.

En definitiva, consiste en un sujeto “fiduciante” que se obliga, transmite o se obliga a transmitir al “fiduciario” bienes determinados o susceptibles de determinación a este fiduciario y este va a administrar esos bienes a beneficio de un “beneficiario” y cuando el contrato se termine por vencimiento de plazo o condición esa propiedad que entro al patrimonio del fiduciario vuelve a una tercera o cuarta persona que es el “fideicomisario”.

Cuando se cumple el plazo o la condición el remanente de bienes que quedan van a la persona que es el fideicomisario, es aquel que está llamado a recibir los bienes al término del fideicomiso y este puede ser el fiduciante, el beneficiario o un tercero (no puede serlo el fiduciario).

- **Negocio jurídico.**

Transmisión de bienes muebles, inmuebles y derechos sujeto a aplazo o condición.

- **Definición.**

Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario.

- **Caracteres/clasificación.**

- Bilateral;
- Nominado;
- Consensual;
- Formal (ad probationem en principio);
- Conmutativo;
- Oneroso/gratuito.

- **Elementos esenciales y accesorios.**

- Fiducia (confianza).

- **Obligación de las partes.**

Obligaciones del fiduciario:

- El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

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

Contratar un seguro de responsabilidad civil.

- **Forma.**

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

El contrato debe contener:

a) la individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, debe constar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes;

b) la determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso;

- c) el plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria;
- d) la identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1671;
- e) el destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1672;
- f) los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa.

Se trata de un contrato formal porque tiene que ser necesariamente escrito, la mayor formalidad dependerá del tipo de bienes. Estos bienes serán inscriptos como “propiedad fiduciaria”, quien lo lee al informe de dominio va a saber que esa propiedad no es un dominio pleno, sino que en algún momento ese dominio va a volver.

- **Clausulas especiales.**

Plazo. Condición. El fideicomiso no puede durar más de treinta años desde la celebración del contrato, excepto que el beneficiario sea una persona incapaz o con capacidad restringida, caso en el que puede durar hasta el cese de la incapacidad o de la restricción a su capacidad, o su muerte.

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

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

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

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

Reembolso de gastos. Retribución. Excepto estipulación en contrario, el fiduciario tiene derecho al reembolso de los gastos y a una retribución, ambos a cargo de quien o quienes se estipula en el contrato. Si la retribución no se fija en el contrato, la debe fijar el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda, la importancia de los deberes a cumplir, la eficacia de la gestión cumplida y las demás circunstancias en que actúa el fiduciario.

Cese del fiduciario. El fiduciario cesa por:

- a) remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de su función, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario o del fideicomisario, con citación del fiduciante;
- b) incapacidad, inhabilitación y capacidad restringida judicialmente declaradas, y muerte, si es una persona humana;
- c) disolución, si es una persona jurídica; esta causal no se aplica en casos de fusión o absorción, sin perjuicio de la aplicación del inciso a), en su caso;
- d) quiebra o liquidación;
- e) renuncia, si en el contrato se la autoriza expresamente, o en caso de causa grave o imposibilidad material o jurídica de desempeño de la función; la renuncia tiene efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto.

Sustitución del fiduciario. Producida una causa de cese del fiduciario, lo reemplaza el sustituto indicado en el contrato o el designado de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hay o no acepta, el juez debe designar como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 1690.

En caso de muerte del fiduciario, los interesados pueden prescindir de la intervención judicial, otorgando los actos necesarios para la transferencia de bienes.

En los restantes casos de los incisos b), c) y d) del artículo 1678, cualquier interesado puede solicitar al juez la comprobación del acaecimiento de la causal y la indicación del sustituto o el procedimiento para su designación, conforme con el contrato o la ley, por el procedimiento más breve previsto por la ley procesal local. En todos los supuestos del artículo 1678 el juez puede, a pedido del fiduciante, del beneficiario, del fideicomisario o de un acreedor del patrimonio separado, designar un fiduciario judicial provisorio o dictar medidas de protección del patrimonio, si hay peligro en la demora.

Si la designación del nuevo fiduciario se realiza con intervención judicial, debe ser oído el fiduciante.

Los bienes fideicomitidos deben ser transmitidos al nuevo fiduciario. Si son registrables es forma suficiente del título el instrumento judicial, notarial o privado autenticado, en los que conste la designación del nuevo fiduciario. La toma de razón también puede ser rogada por el nuevo fiduciario.

Fideicomiso en garantía. Si el fideicomiso se constituye con fines de garantía, el fiduciario puede aplicar las sumas de dinero que ingresen al patrimonio, incluso por cobro judicial o extrajudicial de los créditos o derechos fideicomitidos, al pago de los créditos garantizados. Respecto de otros bienes, para ser aplicados a la garantía el fiduciario puede disponer de ellos según lo dispuesto en el contrato y, en defecto de convención, en forma privada o judicial, asegurando un mecanismo que procure obtener el mayor valor posible de los bienes.

Aceptación del beneficiario y del fideicomisario. Fraude. Para recibir las prestaciones del fideicomiso, el beneficiario y el fideicomisario deben aceptar su calidad de tales.

La aceptación se presume cuando intervienen en el contrato de fideicomiso, cuando realizan actos que inequívocamente la suponen o son titulares de certificados de participación o de títulos de deuda en los fideicomisos financieros.

No mediando aceptación en los términos indicados, el fiduciario puede requerirla mediante acto auténtico fijando a tal fin un plazo prudencial. No producida la aceptación, debe solicitar al juez que la requiera sin otra substanciación, fijando a tal fin el modo de notificación al interesado que resulte más adecuado.

El beneficiario y el fideicomisario pueden, en la medida de su interés, reclamar por el debido cumplimiento del contrato y la revocación de los actos realizados por el fiduciario en fraude de sus intereses, sin perjuicio de los derechos de los terceros interesados de buena fe.

Fideicomiso testamentario:

El fideicomiso también puede constituirse por testamento, el que debe contener, al menos, las enunciaciones requeridas por el artículo 1667.

Se aplican los artículos 2448 y 2493 y las normas de este Capítulo; las referidas al contrato de fideicomiso deben entenderse relativas al testamento.

En caso de que el fiduciario designado no acepte su designación se aplica lo dispuesto en el artículo 1679.

El plazo máximo previsto en el artículo 1668 se computa a partir de la muerte del fiduciante.

Nulidad. Es nulo el fideicomiso constituido con el fin de que el fiduciario esté obligado a mantener o administrar el patrimonio fideicomitado para ser transmitido únicamente a su muerte a otro fiduciario de existencia actual o futura.

- **Formas especiales de extinción.**

El fideicomiso se extingue por:

- a) el cumplimiento del plazo o la condición a que se ha sometido, o el vencimiento del plazo máximo legal;
- b) la revocación del fiduciante, si se ha reservado expresamente esa facultad; la revocación no tiene efecto retroactivo; la revocación es ineficaz en los fideicomisos financieros después de haberse iniciado la oferta pública de los certificados de participación o de los títulos de deuda;
- c) cualquier otra causal prevista en el contrato.

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

Patrimonios: la ventaja esta en que quedan conformados tres patrimonios virtuales.

- 1- Patrimonio propio de fiduciante: este cede una parte de sus bienes y se queda con otros;
- 2- Patrimonio del fiduciario;
- 3- Propiedad fiduciaria.

La ventaja es que los acreedores del fiduciante no pueden atacar la propiedad fideicomitada, los acreedores particulares del fiduciario tampoco, salvo fraude que lo debe probar el acreedor, en ese caso se puede plantear una acción revocatoria.

El patrimonio fideicomitado solo puede ser atacado por los acreedores del fideicomiso.