**CONTRATO DE DEPÓSITO**

Hay contrato de depósito cuando una parte se obliga a recibir una cosa de la otra para su GUARDA. Se presume ONEROSO. El tenedor de la cosa no tiene derecho a percibir los frutos que la cosa brinde, ni tampoco puede utilizarla a menos que se le autorice a hacerlo.

**Art 1356 Definición.** ...“*Hay contrato de depósito cuando una parte se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiarla y restituir con sus frutos”...*

* **CLASES DE DEPÓSITO**
1. **NECESARIO o FORZOSO:**

**Art 1368 Definición.** …*“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”...*

Hace referencia a la existencia de un acontecimiento de fuerza mayor que somete a la persona a una necesidad imperiosa de entregar sus bienes a otra, sin la posibilidad de elegir. De igual manera ocurre en los hoteles (**Art 1369** 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”...*) o en las instituciones de internación (Art 1375), al dejar mis cosas en estos lugares las saco de mi ámbito de cuidado a raíz de un contrato onerosos.

En los últimos dos supuestos el contrato se da tácitamente al dejar mis cosas. El deber de guarda se va a extender hasta un valor razonable. El depositario en estos casos al tomar conocimiento de la existencia de estas cosas puede deslindarse de la responsabilidad o negarse a recibirlas o dejarlo a mi cuidado, hacerse cargo o ofrecerme una caja de seguridad.

**Art 1370 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”...*

Sin embargo, no responde en situaciones de caso fortuito o de fuerza mayor (Art. 1371), ni tampoco responde por las cosas dejadas en los vehículos de los viajeros. No es aplicable a los lugares equiparables.

1. **VOLUNTARIO:** El depositante elige libremente al depositario. Puede darse de dos formas:
2. REGULAR: Cuando se trate de una cosa no fungible ni consumible, de acuerdo con el tipo de cosa y su finalidad. El depositario tiene el deber de guarda y restitución. Si es cosa fungible debe restituirse en saco, bolsas o paquetes sellados.
3. IRREGULAR: Se entrega una cosa fungible por la cual transmite la propiedad y permitir al depositario su uso, por lo que se presupone la autorización para ello.

**Art 1367** *...“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”...* (A diferencia del mutuo el interés es del depositante)

* **CARACTERÍSTICAS DEL DEPÓSITO REGULAR:** Contrato bilateral, oneroso (Puede ser gratuito solo por acuerdo de las partes, 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), conmutativo, nominado y no formal.
* **OBLIGACIONES DE DEPOSITARIO (Art 1358)**

Debe recibir la cosa. El depositario debe poner en la guarda de la cosa la diligencia que usa para sus cosas o la que corresponda a su profesión (cuidar como un buen hombre de negocios). No puede usar las cosas y debe restituirlas, con sus frutos, cuando le sea requerido. Se caracteriza porque el ámbito de guarda pasa al depositario.

* **PPIO GRAL PROHIBIDO UTILIZAR LA COSA**. Excepto que esté autorizado para ello.
* **TIEMPO (Art 1359)** 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. En caso de que sea sin plazo, puede pedir en cualquier momento.
* **PRECIO** **(Art 1360)** Lo establecen las partes en cuanto se refiere a gastos ordinarios. Si para la conservación de la cosa es necesario hacer gastos extraordinarios, estos gastos y los de restitución son por cuenta del depositante.
* **LUGAR DE RESTITUCIÓN (Art 1361)** Donde se efectuó la guarda. La restitución debe hacerse al depositante o a quien éste indique (Art 1363).

**LOCACIÓN DE COSAS**

**Contrato de locación**

En el código de Vélez estaba regulado como un contrato con pre subtipos (locación de obras, de servicios y de cosas). En el nuevo código se agregó el término automático, se regula en el Capítulo 4 del título IV.

El **Art. 1187** establece que “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”

* **ELEMENTOS**
1. **Obligación de conceder el uso y goce de una cosa:** Puede entenderse al uso como la facultad de empleo de la cosa, mientras que el goce es la de percibir sus frutos (aquello que da la cosa sin perder la sustancia, ni su valor)
2. **Dicha concesión debe ser temporaria:** La temporalidad es la limitación en el tiempo del ejercicio del derecho de uso y goce.
3. **Por un precio en dinero:** Sin precio en dinero, determinado o susceptible de determinación, no habrá contrato de locación.
* **CARACTERES**
* Bilateral
* Oneroso
* Consensual
* Conmutativo
* De duración o tracto sucesivo
* Temporal
* Forma (Art. 1088): establece “El contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable, de una universalidad que incluya a alguna de ellas, o de parte parte material de un inmueble, debe ser hecho por escrito”. Puede entenderse que el contrato, salvo las excepciones referidas, es no formal.
* Se transmite, activa y pasivamente,por causa de muerte de las partes; ello es así puesto que no se trata de un acuerdo intuitu personae, la vinculación contractual perdura, siempre que siga vigente el plazo estipulado, luego de la muerte de las partes.

Salvo pacto en contrario, ante la muerte del locatario, la locación vigente podría ser continuada por sus herederos; excepto que exista un continuador de la locación que deba ser preferido. Ello es así cuando: a) la cosa locada es inmueble; b) el destino es de habitación o vivienda; c) la persona que continúa la locación ha habitado en ese inmueble junto con el locatario durante un año, al menos, previo abandono o fallecimiento; y d) durante ese tiempo, recibió del locatario ostensible trato familiar.

* **OBJETO Y DESTINO**

El **Art. 1192** establece el principio general cuando dice “Toda cosa presente o futura, cuya tenencia este en el comercio, puede ser objeto del contrato de locación, si es determinable, aunque sea solo en su especie”.

Es decir, para que pueda ser **objeto** del contrato de locación, la cosa debe existir o, si es futura, sujeta a la condición suspensiva de que llegue a existir. La cosa objeto del contrato debe ser determinada o indeterminable. No podrán ser objeto del contrato de locación las cosas consumibles. El art. 1192 también sienta la regla que salvo pacto en contrario, el contrato de locación también comprende los frutos y productos (aquello que si se le quita a la cosa, se altera su sustancia, no se reproduce) ordinarios de la cosa locada.

En cuanto a la **finalidad** el **Art. 1194** establece “El locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato”. La parte final de este artículo establece que, si el destino es MIXTO (es decir, si un inmueble se alquila para realizar una explotación comercial y, además, como vivienda) deberán aplicarse las normas correspondientes al destino habitacional esto es lo que se conoce como “tutela habitacional”.

Se proscribe la posibilidad de que se requiera al locatario a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes; b) depósitos de garantía o exigencias asimilables; c) el pago del valor llave o equivalentes.

* **TIEMPO DE LA LOCACIÓN**

El **Art. 1197** establece “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”.

La **renovación** del contrato resulta admisible siempre y cuando no se sobrepasen los plazos permitidos, un vez finalizado un contrato cuyo plazo estaba fijado en los máximos permitidos por la ley, pactaran uno nuevo por otro plazo similar.

El **Art. 1198** establece los plazos mínimos para la locación de inmuebles y dispone que, cualquiera fuese el destino de la locación de un inmueble y ante la ausencia de plazo expreso y mayor, se considerará que el contrato fue celebrado por el plazo mínimo de dos años.

Este plazo mínimo tiene excepciones, segùn el **Art. 1199** enumerá:

1. Sedes de embajadas, consulados u organismos internacionales y los destinados a la habitación de su personal extranjero o diplomático;
2. Habitación con muebles que se alquilen con fines de turismo, descanso o similares, salvo que el plazo pactado supere los tres meses, en ese caso, se presumirá que no fue hecho con esos fines y se aplicará el mínimo legal;
3. Locación de inmuebles destinados a la guarda de cosas;
4. Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial;
5. Contratos de locación de cosas que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debiera cumplirse normalmente en el plazo menor pactado.
* **EFECTOS DE LA LOCACIÓN**

**Obligaciones del locador:**

1. **Entregar la cosa objeto del contrato (Art. 1200):** Esta constituye la obligación principal del locador y se afirma que la cosa debe entregarse conforme a lo acordado. Solo se transmite la tenencia.

Si las partes no hubiesen realizado ninguna convención en particular sobre el estado de la cosa, el destino para el que se hubiese pactado el contrato determinará el estado en que deberá entregarse, esto es, deberá entregarse de modo tal que pueda cumplirse la finalidad prevista por las partes (regla general) o la que debiese cumplir la cosa de acuerdo a su naturaleza. Este principio general cede en el supuesto de que el locatario conociese el estado de la cosa o cuando el locatario hubiese debido conocer dicho estado.

El Art. 1203 establece que “Si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa. o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa”. La configuración del supuesto requiere la presencia de los siguientes requisitos: a) una concreta dificultad o imposibilidad de usar o gozar de la cosa conforme a lo convenido (que no se pueda cumplir con alguna finalidad); b) que esa dificultad o imposibilidad se conecte causalmente con una circunstancia que pueda tipificarse como caso fortuito; y c) que esté caso fortuito afecta a la cosa locada. Cumplidos estos recaudos el locatario podrá solicitar la extinción del vínculo contractual, sí la dificultad o imposibilidad no derivan en la total inutilidad del contrato, suspender su ejecución.

1. **Conservar la cosa de modo que pueda ser usada para la finalidad convenida (Art. 1201):** Prescribe que el locador “Debe conservar la cosa locada en el estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito”. Se trata de que el locatario debe ser mantenido en el uso y goce pacífico de la cosa locada, de modo tal que, mientras dure el contrato se le aseguré que ella conservara las cualidades que determinaron la contratación y que de no haber estado presentes lo hubieran llevado o no a realizar el contrato. Constituye una obligación que surge en su operatividad luego de la celebración del contrato. Debe entenderse que existe deterioro, cuando la cosa deja de estar en buen estado de acuerdo con lo pactado o con el destino que pretendiera darse a la locación. Si como consecuencia de la reparación o innovación que el locador realizarse, el locatario viese interrumpido o turbados los derechos emergentes del contrato, podrá requerir la reducción temporal del canon locativo en proporción con la gravedad de la turbación o incluso y de acuerdo con las circunstancias verificadas, extinguir, vía resolución, el contrato.
2. **Pagar las mejoras que hubiera efectuado el locatario (Art. 1202):** El Art.1202 impone al locador la obligación de reembolsar los gastos por mejoras necesarias hechas a la cosa locada y en que hubiese incurrido el locatario, aun cuando no hubiese existido convenio al respecto, si el contrato se resolviese sin culpa del locatario. Las mejoras constituyen las modificación valiosa de una cosa que se caracteriza por la introducción de alguna alteración material sobre aquella; se distinguen:
3. Las mejoras necesarias, es decir, aquellas modificaciones imprescindibles o sin las cuales la cosa no puede ser conservada. En cuanto a estas, el Art. 1202, establece que son a cargo del locador, deben en su caso ser pagadas al locatario si éste las hubiera realizado y el contrato se hubiese disuelto antes del plazo pactado sin su culpa.
4. La mejoras útiles, esto es, aquellas que sin ser indispensables para la conservación de la cosa, son de manifiesto provecho para cualquier poseedor de ella. Ejemplo: Aire acondicionado. Cuando me voy puedo llevarlas si no alteran el inmueble.
5. Las mejoras voluntarias, suntuarias o de lujo, aquellas que tienen por finalidad la exclusiva utilidad para el que las hizo. Deben estar autorizadas. Son a cargo del locatario y si no se pueden retirar deben quedar en el inmueble.

Y por último, se exceptúa al locador de la obligación de pagar las mejoras necesarias cuando la cosa resulta destruida, sin culpa de las partes.

**Obligaciones del locatario:**

1. **Prohibición de usar y gozar de la cosa locada variando el destino fijado o impuesto (Art. 1205):** Constituye obligación principal del locatario la de usar y gozar de la cosa locada conforme los términos de los pactado o, en su caso, de acuerdo con el destino impuesto. En caso de que locatario incumpliere con esa obligación la otra parte quedará facultada a pedir la resolución del contrato.
2. **Conservar y mantener la cosa en buen estado (Art. 1206 y 1207):** Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales y por destrucción de la cosa por incendio no originados en caso fortuito. No responde, por los daños ocasionados por acción del locador o sus dependientes pero sí por los ocasionados por hechos propios y por determinados terceros.
3. **Pagar el canon locativo pactado (Art. 1208):** Fija la obligación del locatario de abonar la suma de dinero en qué consiste el alquiler o canon locativo. Este está constituido por el precio de la locación y de todas aquellas otras prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por el locatario. Salvo que exista una estipulación expresa al respecto, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado y si es inmueble por período mensual.
4. **Pagar las cargas y contribuciones que se originen en el destino que se dé a la cosa locada (Art. 1209):** Pone a cargo del locatario el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que se dé a la cosa locada, y salvo pacto en contrario, dispone que no se encuentran a su cargo las que graven la cosa. La norma distingue aquellas cargas o contribuciones que pesan sobre la cosa misma, que como regla general, son a cargo del locador; de aquellas derivadas de la actividad que se desarrolla, que son a cargo del locatario.
5. **Restituir la cosa al locador en el estado en que la recibió (Art. 1210):** Junto con la restitución de la cosa debe entregarse aquellas constancias o recibos que tuvieren relación con el contrato.
* **RÉGIMEN DE MEJORAS**

Como regla, el **Art. 1211** estipula que el locatario podrá introducir las mejoras que le permitan llevar adelante el uso y goce concedidos por el contrato. Excepto que:

1. Existiere pacto expreso en contrario.
2. Las mejoras alteran la sustancia o la forma de la cosa locada.
3. Hubiese sido interpelado a restituir la cosa por el locador.

Para reclamar por la realización de mejoras, la regla es que el locatario, podrá hacerlo respecto de las necesarias, pero no en relación de las útiles ni suntuarias.

* **CESIÓN Y SUBLOCACIÓN**

**Cesión (Art. 1213)**: Establece que el locatario, salvo pacto expreso en contrario, podrá ceder su posición contractual. En función de ellos, prescribe que el incumplimiento de los requisitos previstos, importará violar la prohibición de variar el destino de la cosa locada, y por lo tanto, autorizará al locador a resolver el contrato.

La cesión implica la transmisión de la posición contractual a través de una figura regulada expresamente. Implica la transmisión de derechos y obligaciones.

**Sublocación (Art. 1214):** Contempla la posibilidad de que el locatario dé en sublocación una parte de la cosa arrendada. Este importa un nuevo contrato de locación celebrado entre el locatario y el sublocatario respecto de una parte de la cosa locada.

Para que la sublocación resulte válida se fijan las condiciones, que son:

1. Ausencia del pacto contrario en el contrato de locación.
2. Comunicar al locador, por medio fehaciente, la intención de sublocar, indicando el nombre y domicilio de la persona con quien se pretende contratar y el destino que el sublocatario le asignará a la cosa.
3. Ausencia de oposición expresa del locador, comunicada por medio fehaciente, dentro del término de 10 días de notificado.

La prohibición contractual de ceder importa también la de sublocar y viceversa, esto significa que, prevista una de tales prohibiciones, se entiende implícita la otra.

* **EXTINCIÓN**

El **Art. 1217** establece los supuestos especiales de extinción

1. **El cumplimiento del plazo previsto contractualmente:** Tratándose de un plazo “determinado”, cierto o incierto, deberá estarse al cumplimiento de ese plazo, al término del cual el locador podrá exigir la restitución de la cosa. Si el plazo fuese “indeterminado” se deberá ocurrir ante el juez a los efectos de fijar el plazo correspondiente de acuerdo con el procedimiento más breve que prevea la regulación procesal. Si el plazo fuese “tácito” la locación quedará concluida para el momento en que, acorde con los usos y costumbres, la cosa locada debiera ser restituida.
2. **El requerimiento producido:** La continuación de la tenencia una vez vencido el plazo correspondiente implica la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.
3. **La resolución anticipada:** el Art. 1221 regula una serie de supuestos en los cuales el locatario podrá resolver anticipadamente el contrato de locación. El locatario podrá, cuando la cosa locada fuese un inmueble y hubiese transcurrido seis meses de contrato, resolver anticipadamente el contrato previa notificación, en forma fehaciente, al locador. Si hace uso de esta opción durante el primer año de vigencia del contrato, deberá abonar al locador en concepto de indemnización, una suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble; si la decisión se adopta una vez transcurrido ese lapso, deberá abonar una suma equivalente a un mes de alquiler. Para todos los casos de excepción al plazo mínimo legal de dos años, la norma faculta al locatario a solicitar la resolución anticipada del contrato con la única condición de abonar el equivalente a dos meses de alquiler al locador

**MUTUO**

**Art. 1525:** *“Hay contrato de mutuo cuando el mutuante se compromete a entregar al mutuario en propiedad, una determinada cantidad de cosas fungibles, y éste se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie.”*

* Características
1. Consensual: el contrato quedará concluido desde que las partes manifiestan su consentimiento.
2. Bilateral: el mutuante se obliga a entregar la cosa objeto del contrato y su propiedad y el mutuario a restituirlo (más intereses en caso de que sea oneroso)
3. Gratuito u oneroso: Art. 1527: “El mutuo es oneroso, excepto pacto en contrario.”. Es un contrato naturalmente oneroso y accidentalmente gratuito, puede no habiendo convención expresa sobre la gratuidad del contrato, el mutuo se presume oneroso.
4. Conmutativo
5. No formal: la ley no impone solemnidad alguna. Prevalece la libertad de formas.
6. De ejecución continuada (tracto sucesivo)
7. Temporalidad
* Elementos
1. Consentimiento: requiere el consentimiento de las partes para perfeccionarse y para el nacimiento de sus efectos.
2. Objeto: las cosas que se entregan por el mutuante al mutuario deben ser fungibles. **Art. 232:** *“Son cosas fungibles aquellas en que todo individuo de la especie equivale a otro individuo de la misma especie, y pueden sustituirse por otras de la misma calidad y en igual cantidad”.* Si bien el dinero es el mutuo más utilizado, puede serlo cualquier cosa que responda a los requisitos establecidos por el CCCN.
3. Causa: es la entrega en propiedad de una cosa, bajo la obligación de restituir otra de igual calidad y misma especie.
* Plazo

Este contrato requiere necesariamente de la existencia de un período entre la entrega de la cosa y el cumplimiento de la obligación de restituir la misma a cargo del mutuario.

**Art. 1528:** *“Plazo y lugar de restitución. Si nada se ha estipulado acerca del plazo y lugar para la restitución de lo prestado, el mutuario debe restituir dentro de los diez días de requerir el mutuante, excepto lo que surja de los usos, y en el lugar establecido en el artículo 874.”*

**Art. 874:** *“Lugar de pago no designado. Si nada se ha indicado, el lugar de pago es el domicilio del deudor al tiempo del nacimiento de la obligación. Si el deudor se muda, el acreedor tiene derecho a exigir el pago en el domicilio actual o en el anterior. Igual opción corresponde al deudor, cuando el lugar de pago sea el domicilio del acreedor.*

*Esta regla no se aplica a las obligaciones:*

1. *de dar cosa cierta; en este caso, el lugar de pago es donde la cosa se encuentra habitualmente;*
2. *de obligaciones bilaterales de cumplimiento simultáneo; en este supuesto, lugar de pago es donde debe cumplirse la prestación principal.”*

No existiendo restricción legal, las partes podrán establecer para la restitución el plazo que consideren conveniente. EL PRINCIPIO GENERAL ES EL DE RESPETO A LO ESTIPULADO POR LAS PARTES, PERO SI ESO NO OCURRE, EL MUTUANTE PODRÁ RECLAMAR LA RESTITUCIÓN EN CUALQUIER TÉRMINO.

* Obligaciones del mutuante
1. Entregar la cosa prometida con todos sus accesorios

¿Cuál es la sanción en caso de incumplimiento del mutuante en la entrega de la cosa?

**Art. 1526:** *“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.”*

En el caso de mutuo oneroso, en relación con la garantía por vicios redhibitorios:

**Art. 1530:** *“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.”*

En el caso de mutuo gratuito, va a responder el mutuante únicamente cuando sabía o debía saber de la existencia de los vicios en la cosa.

* Obligaciones del mutuario
1. Obligación de restitución: quien recibe la cosa, se obliga a devolverla en igual cantidad de cosas de la misma especie y calidad. El mutuario se compromete a restituir cosas distintas de las originariamente recibidas, pero de la misma especie y calidad. Nada impide que el mutuario restituir exactamente la misma cosa que recibió siempre que mantengan las mismas características que fueron tenidas en cuenta al momento de contratar.
2. Obligación de pagar intereses: cuando el mutuo fuera oneroso, el mutuario deberá además de restituir la cosa, pagar intereses.

**Art. 1527:** *“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 período, 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 período, sin condición ni reserva, hace presumir el pago de los anteriores.”*

Existen 3 tipos de intereses:

* **Interés lucrativo:** representa el precio por el uso de un capital. Solo en el mutuo oneroso.
* **Interés moratorio:** sirve de indemnización por el retardo en cumplir una obligación. Pueden darse en el mutuo gratuito u oneroso.
* **Interés sancionatorio o punitivo:** reprime la inconducta procesal. Son aquellos intereses moratorios expresamente previstos en el contrato y representan una modalidad de la cláusula penal moratoria. Esta cláusula penal es aquella por la cual una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena o multa en caso de retardar o de no ejecutar la obligación.
* **Prescripción:** el plazo de prescripción del contrato de mutuo será de 5 años.

**Comparación con otras figuras**

* Mutuo y locación de cosas: en la locación se transfiere el uso y goce de una cosa por un precio determinado, mientras que en el mutuo se transmite la propiedad de la cosa.
* Mutuo gratuito y comodato: en el mutuo la cosa es fungible, en el comodato es no fungible. Además en el mutuo hay transferencia de la propiedad de la cosa y en el comodato no.

**COMODATO**

**Art. 1533:** *“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.”*

* Características
1. Consensual: para su perfeccionamiento requiere el mero consentimiento de las partes.
2. Bilateral: el comodante se obliga a entregar la cosa objeto del contrato y el comodatario a restituir con sus frutos y accesorios.
3. Gratuito: porque asegura a una de las partes alguna ventaja, independiente de toda prestación a su cargo.
4. No formal: la ley no exige ninguna solemnidad específica, el principio general es la libertad de formas.
5. Nominado: tiene un nombre otorgado por la ley y una regulación autónoma.
6. Conmutativo
7. De ejecución continuada (tracto sucesivo)
8. Temporal
* Capacidad

**Art. 1535:** *“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.”*

* Elementos
1. **Consentimiento:** requiere el consentimiento de las partes para su perfeccionamiento y nacimiento de todos sus efectos.
2. **Objeto:** son las cosas no fungibles. También podrán darse en comodato cosas fungibles, siempre y cuando se restituya esas mismas e idénticas cosas y no otras. Es decir, cuando se prohíba su fungibilidad.
3. **Causa:** es una liberalidad para usar temporalmente una cosa, que debe luego restituirse. La cosa puede usarse conforme al destino convenido. A falta de convención, el comodatario 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.
* Obligaciones del comodante

**Art. 1540:** *“Son 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.*

*c) En cuanto a la obligación de reparar los daños causados por vicios ocultos, si habiéndose conocido el comodante no previno al comodatario, deberá responder por los prejuicios que este último sufriera como consecuencia de aquellos. Será necesario que el comodatario no hubiera conocido los vicios de la cosa, ya que de saberlos, no tendrá derecho a reclamar.*

*d) Se deben distinguir estos gastos de los comúnmente realizados para la conservación de la cosa, que están a cargo del comodatario. Para poder el comodatario cobrar los gastos extraordinarios, deberá acreditar el aviso al comodante y probar que no se trataba de gastos de conservación ordinarios”.*

**Art. 1538:** *“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.”*

* Obligaciones del comodatario

**Art. 1536:** *“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.*

*a) Sólo se concede el uso, más no el goce. Los frutos no podrán ser percibidos por el comodatario, quien deberá entregarlos al comodante”.*

* Extinción

**Art. 1541:** *“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.*

*d) en principio no se transmite a herederos, porque se presume intuito personae”.*

* Comparación con otras figuras
* Comodato con locación: el comodato es gratuito, la locación es onerosa. El comodatario nunca tendrá el goce de la cosa, y el locatario sí.

|  |  |
| --- | --- |
| **MUTUO** | **COMODATO** |
| Cosas fungibles | Cosas no fungibles / Cosas fungibles como no fungibles |
| Transmite la propiedad | Transmite el uso |
| Oneroso o gratuito | Gratuito |

**LEASING**

* **CONCEPTO:**

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 **(art. 1227)**.

* **ELEMENTOS DEL CONTRATO.-**
1. **Partes:** son el dador (el que entrega el bien) y el tomador (el que recibe el bien y paga el canon). Cualquier persona física o jurídica puede ser dador o tomador.
2. **Objeto del contrato:** cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software. Pueden ser bienes de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing (art. 2, Ley 25.248).
3. **Canon:** es la suma que se paga por el uso y goce. El monto y la periodicidad del canon será fijado por las partes. (art.1229)
4. **Precio de opción de compra:** es la suma que se debe pagar si se hace uso de la opción de compra; puede estar determinado en el contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas (art.1230).
* **CARACTERES**
1. Consensual
2. Bilateral
3. Formal (debe ser por escrito)
4. Típico
5. De tracto sucesivo
6. Oneroso.
* **CARACTERÍSTICAS**

El “leasing”; presenta las siguientes características:

- El “dador” le entrega un bien al “tomador”; para que lo use por un período determinado;

- El “tomador” le paga un canon al “dador” por el uso y goce de la cosa;

- El “tomador” goza de la opción de comprar el bien y si así lo decidiera deberá abonar al “dador” el precio de la opción de compra. Para que se configure el contrato de leasing es necesario que exista esta opción, aunque no es obligatorio que el tomador haga uso de ella.

* **TlEMPO DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN**

La opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez que haya pagado ¾ partes (75%) del canon total estipulado, o antes si así lo convinieron las partes (art. 14, Ley 25.248). Ejemplo: “D”; le entrega a “T”; un auto en leasing por 4 años pactando un canon mensual de $200. “T” recién podrá ejercer la opción de compra una vez que haya pagado $7.200 (el 75% del canon total que en 4 años será de $9.600).

* **TlPOS DE LEASING**
* **Leasing Financiero:** es el tipo de leasing más utilizado. El dador deberá adquirir la cosa del proveedor, fabricante o importador para poder realizar la operación con el tomador. Lo que caracteriza al leasing financiero es la intervención de un tercero (proveedor), aunque el contrato siempre será bilateral (dador-tomador). No es necesario que el dador sea una entidad financiera, o una sociedad con objeto financiero, como lo exigía el régimen anterior (la ley actual suprimió tal requisito). Este tipo de leasing no tiene como objetivo vender los bienes, su objetivo es prestar un servicio financiero.

a) Compra del bien por el dador a persona indicada por el tomador (el tomador le indica al dador, a quién debe comprarle el bien objeto del leasing);

b) Compra del bien por el dador según especificaciones del tomador o según catálogos, folletos o descripciones identificadas por éste (en este caso, el tomador le indica al dador, las características que debe tener el bien para que el deudor lo compre y se lo entregue en leasing);

c) Compra por el dador, quien sustituye al tomador, en un contrato de compra venta que éste haya celebrado (ej: supongamos que una persona compra un bien pero antes de pagarlo, decide que sería más favorable tener dicho bien en leasing, sin comprarlo; entonces pacta con otra persona - dador - que lo sustituya en ese contrato de compraventa, y que le entregue dicho bien en leasing);

* Hay dos tipos de leasing financiero:
1. **Leasing financiero mobiliario:** este tipo de leasing tiene como objetivo la financiación de bienes (equipos o maquinaria). Tiene una duración mínima de dos años.
2. **Leasing financiero inmobiliario:** tiene como objetivo la financiación de complejos industriales, oficinas, locales comerciales, etc. Tiene una duración mínima de 10 años y tiene la opción de compra al final del periodo.
* **Leasing Operativo:** en este tipo de leasing el dador es directamente el dueño, fabricante o importador de la cosa. Se utiliza por las empresas fabricantes, distribuidoras o importadoras con el único objetivo de incentivar las ventas y es solamente para la financiación de bienes inmuebles. El leasing operativo tiene una duración corta, entre 1 y 3 años. En este tipo de leasing no se suele utilizar la opción de compra. Pero sí que se suele renovar el contrato de leasing para continuar disfrutando del bien.
* Diferencias entre el leasing financiero y operativo:
* Duración contrato: en el leasing operativo la duración es de unos 3 años, mientras que la duración del contrato de leasing financiero es mucho más larga.
* Finalización del contrato: el leasing financiero suele ser irrevocable durante el plazo estipulado en el contrato, por el contrario en el leasing operativo se suele dar la posibilidad de rescisión anticipada.
* Gastos: los gastos de reparación y mantenimiento corren a cargo del arrendador en el leasing operativo y del arrendatario en el leasing financiero. l
* **Lease back:** Instrumento financiero, el cual permite transformar un activo fijo en liquidez. Esta operación se realiza mediante un contrato de compraventa, donde la empresa de leasing compra a su cliente alguno de sus activos fijos, entregando liquidez mediante el pago del precio pactado por el mismo. Como el cliente tiene que seguir utilizando dicho activo en su actividad comercial, la empresa se lo entrega en arriendo mediante un contrato, de arrendamiento a un plazo determinado quedando a su disposición, al igual que en una operación de leasing convencional. Al final del periodo pactado existe también una opción de compra (de igual valor a las rentas mensuales) que permite el retorno de del bien al propietario original. (ej: una empresa necesita fondos, entonces le vende una máquina a una empresa de leasing para que ésta le pague el valor de la máquina y automáticamente se la dé en leasing. De esta forma, la empresa “tomadora”; obtiene los fondos que necesita, continúa utilizando la máquina, y cuando logra juntar el dinero, ejerce la opción de compra y recupera su máquina) Se debe determinar el precio justo del activo, para ello se realiza una tasación con la que se determina el porcentaje a financiar según su valor comercial. Junto con aquello se realiza un análisis financiero de la empresa, para determinar su capacidad de pago mensual, de esta forma se establecen la cantidad rentas de arrendamiento y condiciones especiales en caso de los refinanciamientos de pasivos.
* **Prórroga del contrato**

El contrato puede prever su prórroga a opción del tomador. Esto significa que, al vencimiento del término del contrato, el tomador puede optar por:

* Devolver el bien al dador
* Ejercer la opción de compra
* Prorrogar el contrato (si el contrato lo permite expresamente), ya sea sustituyendo el bien objeto del contrato, o no.
* Forma e inscripción registral:

El leasing debe celebrarse por escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves (y debe inscribirse en el Registro que corresponda). En los demás casos puede celebrarse por instrumento privado (y debe inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios).

* Oponibilidad frente a terceros:

El contrato debe inscribirse en el registro que corresponda según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto. La inscripción en el registro podrá efectuarse a partir de la fecha de celebración del contrato de leasing, y con prescindencia de la fecha en que corresponda hacer entrega de la cosa objeto de la prestación comprometida. Para que produzca efectos contra terceros desde la fecha de la entrega del bien objeto del leasing, la inscripción debe solicitarse dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores. Pasado ese término, producirá ese efecto desde que el contrato se presente para su registración

* Uso y goce del bien

El tomador puede usar y gozar del bien objeto del leasing conforme a su destino, pero no puede venderlo, grabarlo ni disponer de él. El tomador puede arrendar el bien, salvo pacto en contrario, pero en ningún caso el locatario o arrendatario puede pretender derechos sobre el bien que impidan o limiten los derechos del dador.

* Transmisión del dominio:

El derecho del tomador a que se le transmita el dominio nace cuando ejercita la opción de compra y paga el precio de la opción conforme a lo determinado en el contrato. El dominio se adquiere cumplidos esos 2 requisitos (conf. art. 16 de la ley).

* Responsabilidad objetiva:

La responsabilidad objetiva emergente del artículo 1113 del Código Civil recae exclusivamente sobre el tomador o guardián de las cosas dadas en leasing (art. 17). Ej: Una persona tiene un auto por leasing, y se produce un accidente, la persona aunque no es dueño del auto- será el responsable de los daños y no el dador (conf. art. 17 de la ley).

* Incumplimiento y ejecución en caso de inmuebles:

Cuando el objeto del leasing son cosas inmuebles el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon da lugar a los siguientes efectos:

a) Si el tomador ha pagado menos de un cuarto (1/4) del monto del canon total convenido, la mora es automática y el dador puede demandar judicialmente el desalojo. Se debe dar vista por cinco (5) días al tomador, quien puede probar documentalmente el pago de los períodos que se le reclaman o paralizar el trámite, por única vez, mediante el pago de lo adeudado, con más sus intereses y costas. Caso contrario, el juez debe disponer el lanzamiento sin más trámite

b) Si el tomador ha pagado un cuarto (1/4) o más pero menos de tres cuartas partes (3/4) del canon convenido, la mora es automática; el dador debe intimar al pago del o de los períodos adeudados con más sus intereses y el tomador dispone por única vez de un plazo no menor de sesenta (60) días, contados a partir de la recepción de la notificación, para el pago del o de los períodos adeudados con más sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se verifique, el dador puede demandar el desalojo, de lo que se debe dar vista por cinco (5) días al tomador. Dentro de ese plazo, el tomador puede demostrar el pago de lo reclamado, o paralizar el procedimiento mediante el pago de lo adeudado con más sus intereses y costas, si antes no hubiese recurrido a este procedimiento. Si, según el contrato, el tomador puede hacer ejercicio de la opción de compra, en el mismo plazo puede pagar, además, el precio de ejercicio de esa opción, con sus accesorios contractuales y legales. En caso contrario, el juez debe disponer el lanzamiento sin más trámite

c) Si el incumplimiento se produce después de haber pagado las tres cuartas (3/4) partes del canon, la mora es automática; el dador debe intimar al pago y el tomador tendrá la opción de pagar dentro de los noventa (90) días, contados a partir de la recepción de la notificación lo adeudado reclamado más sus intereses si antes no hubiere recurrido a ese procedimiento o el precio de ejercicio de la opción de compra que resulte de la aplicación del contrato, a la fecha de la mora, con sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado, el dador puede demandar el desalojo, de lo que debe darse vista al tomador por cinco (5) días, quien sólo puede paralizarlo ejerciendo alguna de las opciones previstas en este inciso, agregándole las costas del proceso.

d) Producido el desalojo, el dador puede reclamar el pago de los períodos de canon adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y costas, por la vía ejecutiva. El dador puede también reclamar los daños y perjuicios que resultaren del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador por dolo, culpa o negligencia por la vía procesal pertinente.

* Secuestro y ejecución en caso de muebles:

Cuando el objeto de leasing fuere una cosa mueble, ante la mora del tomador en el pago del canon, el dador puede:

a) Obtener el inmediato secuestro del bien, con la sola presentación del contrato inscripto, y demostrando haber interpelado al tomador otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para la regularización. Producido el secuestro, queda resuelto el contrato. El dador puede promover ejecución por el cobro del canon que se hubiera devengado ordinariamente hasta el período íntegro en que se produjo el secuestro, la cláusula penal pactada en el contrato y sus intereses; todo ello sin perjuicio de la acción del dador por los daños y perjuicios, y la acción del tomador si correspondieren.

b) Accionar por vía ejecutiva por el cobro del canon no pagado, incluyendo la totalidad del canon pendiente; si así se hubiere convenido, con la sola presentación del contrato inscripto y sus accesorios. En este caso sólo procede el secuestro cuando ha vencido el plazo ordinario del leasing sin haberse pagado el canon íntegro y el precio de la opción de compra, o cuando se demuestre sumariamente el peligro en la conservación del bien, debiendo el dador otorgar caución suficiente. En el juicio ejecutivo previsto en ambos incisos, puede incluirse la ejecución

contra los fiadores o garantes del tomador. El domicilio constituido será el fijado en el contrato.

**CONTRATO DE OBRA Y DE SERVICIO**

Realizar una obra o prestar un serv.

CONTRATISTA o COMITENTE

PRESTADOR DE SERVICIOS

 $$$

Se llama *contrato de obra* al contrato en virtud del cual una de las partes, actuando independientemente, se compromete a realizar una obra y la otra a pagar por esa obra un precio en dinero, que se llama prestación.

**Art 1251** ...“*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”...*

La diferencia que el Código de Vélez proponía entre el contrato de obra y el de servicio, y que la doctrina más desarrollo, y que el CCCN termina adaptando tiene más que ver, con el compromiso que asume el prestador o comitente. En el contrato de obra el contratista se obliga a un resultado; y en el contrato de servicios el prestador del servicio se obliga a poner toda la diligencia posible tendiente hacia un fin, pero no a garantizar. Entonces en el contrato de servicios el obligado se libera demostrando que realizó el máximo exigible; en cambio en el de obra únicamente se libera realizando la obra. La diferencia principal es la garantización o no del resultado.

En el caso que haya duda sobre si nos encontramos ante un contrato de obra o servicio el 1er párrafo del **Art. 1252** prescribe *...“Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay un contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega”...*

El **Art. 1255** fija las consideraciones relativas al “Precio del contrato”, esto es, la contraprestación a cargo del comitente por la obra o servicio. Generalmente el precio está determinado de común acuerdo por las partes del contrato y constituye una suma de dinero. En caso de que las partes no lo hubiesen establecido, la norma fija el orden supletorio al que deberá recurrirse: la ley, los usos o ante la persistencia del desacuerdo, la fijación judicial.

En cuanto al plazo para la realización de la obra o servicio, se entiende que debe cumplirse dentro del lapso establecido de común acuerdo por las partes o, ante la ausencia de plazo pactado, dentro de lo que razonablemente corresponde de acuerdo con el tipo de obra o servicio de que se trate. Sólo ante la falta de plazo expreso o tácito, será necesario recurrir a la fijación por parte del juez.

El **Art. 1258** consagra una aplicación del principio según el cual las cosas crecen y perecen para sus dueños, por lo tanto, la parte que debía proveer los materiales necesarios para la ejecución de la obra o prestación del servicio soportará la pérdida o destrucción de ellos si hubiese ocurrido por caso fortuito. Esta solución opera como principio general.

Los **Art. 1250 y 1260** regulan lo pertinente en “caso de que alguna de las partes del contrato, sea de obra o servicios, falleciese”. Ante la muerte del comitente, salvo pacto en contrario o que la naturaleza de la obligación asumida haga imposible o inútil su continuación, no se extingue el contrato de obra y, a su respecto, los herederos deberán cumplir con todas las obligaciones asumidas

Para el caso de muerte del contratista o prestador de servicio, la regla es la inversa; en principio y salvo que el comitente aceptase continuar el contrato con los herederos de aquél, el contrato queda extinguido, se sobreentiende que ellos será así en la medida en que, al momento de contratar, se hubiese tenido en cuenta las cualidades personales de aquel.

**CONTRATO DE OBRA**

En el contrato de obra el contratista se obliga a ejecutar una obra, y el comitente a pagar un precio en dinero. La obra puede ser MATERIAL o INTELECTUAL. La obra intelectual puede ser en soporte material (libro) o puede ser sin soporte material (conferencia).

**Art 1252 (…)** *Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.*

* **CARACTERÍSTICAS:** Es bilateral, conmutativo, oneroso y no formal (excepto la obra edilicia, en la cual se deben cumplir con ciertas normas).
* **CLASES DE CONTRATO DE OBRA**
1. CON PROVISIÓN DE MATERIALES: Quien los aporta es el contratista, quien ejecuta la obra. El contratista se obliga emplear los materiales idóneos, habitualmente las partes convienen la calidad de los materiales; si así lo hicieron deben usarse esos. Sí quien aporta el material es el contratista, el precio puede ser un factor determinante para que el comitente entienda qué tipo de materiales va a emplear el contratista (calidad del material). El precio es indicativo únicamente cuando no se estableció la calidad de los materiales. (Art 1253 Medios utilizados. A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, el contratista o prestador de los servicios elige libremente los medios de ejecución del contrato). Nunca pueden ser de menor calidad que la idónea para esa obra. Si durante la ejecución de la obra los materiales se destruyen, se destruye para el contratista. Porque las cosas se destruyen para su dueño, y en este caso es el contratista. Excepto que el comitente este en mora en la recepción.

Diferencia con la venta de cosa futura, se establecen 2 criterios: uno era el valor económico, es decir, si el hacer valía más que la cosa lo consideraban OBRA; y si la cosa que comprabamos valía más que el hacer, era COMPRAVENTA. El criterio que prevaleció es el del valor o la importancia que le den las partes, si a las partes les importa más el proceso que el resultado es OBRA; si es más importante lo que ya tenemos que el proceso, lo vamos a considerar VENTA.

* SIN PROVISIÓN DE MATERIALES: Quien los aporta es el comitente. Si los materiales proporcionados por el comitente no son los adecuados, el contratista tiene la obligación de comunicárselo; y tiene que dejar constancia que el material no era el apto para hacerlo. Sin embargo, se puede negar cuando el material es proporcionado por el comitente, cuando la inadecuación cause un riesgo para el comitente o para terceros. Si durante la ejecución de la obra se destruye el material, se destruye para el comitente porque es quien lo aporto. Ante el incumplimiento, puedo exigir el cumplimento o exigir la devolución del material + daños.
* **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA (Art 1256)**

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; Ejecutar la obra, de acuerdo con lo pactado y a las resoluciones legales. No puede apartarse de las previsiones contractuales los paga. Debe realizarse de acuerdo con el nivel básico es de las reglas de su arte.

Podemos acordar que la obra sea una mejor calidad que la media, pero si no dijimos nada el nivel básico va a ser el que permita a la obra ser idónea para su destino.

b) Informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida; Asume un deber de consejo al comitente, e, incluso debe abstenerse de ejecutar la obra si ella no cumple con los requisitos de seguridad o puede ser dañosa para terceros.

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. El contratista debe atenerse a él y es responsable de los daños causados por su demora.

Y la obligación de permitir el control del desarrollo de la obra por el comitente. El derecho de verificar se encuentra contemplado en el art 1269 (Derecho a verificar. En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados.), pero no puede ejercerse de una manera tal que entorpezca el avance de la obra.

* **OBLIGACIONES DEL COMITENTE (Art 1257)**

El comitente está obligado a:

a) Pagar la retribución; El precio puede ser fijado en una cantidad fija (ajuste alzado o por unidad de medida), o puede fijarse una suma básica que variará según se modifiquen los precios de los materiales y de la mano de obra (coste y costas). El precio se encuentra compuesto por el valor de los materiales, la mano de obra y el beneficio.

Las contrataciones pueden ser ejecutadas por AJUSTE ALZADO Está determinado el precio final, establecido desde el comienzo un precio fijo e invariable. Las modificaciones del precio de los materiales o de la mano de obra, benefician o perjudican al contratista y no alteran el precio. POR UNIDAD DE MEDIDA No se fija el precio total, pues resulta de multiplicar el número de unidades encargadas por el precio fijado a cada una de ellas.

POR COSTE Y COSTAS Se fija un precio teniendo en cuenta los que la obra costaría actualmente, pero se reconoce al contratista el derecho de reajustar el precio de acuerdo con las variaciones que ocurran con los precios. Esta contratación admite dos modalidades, o bien el aumento se limita a los rubros indicados (materiales y mano de obra) sin afectar el beneficio del contratista; o también se reconoce el aumento que en su conjunto han experimentado los materiales y la mano de obra.

b) Proporcionar al contratista o al prestador la colaboración necesaria, conforme a las características de la obra o del servicio; El comitente tiene la obligación de poner al contratista en condiciones de cumplir la obra, pero deberá abstenerse de todo acto personal que obstaculice o perturbe el normal desarrollo de los trabajos.

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

* **DERECHOS DEL COMITENTE:** El derecho a verificar el estado de avance de la obra, el derecho a verificar la calidad de los materiales empleados, el derecho a verificar los trabajos efectuados. Si bien el derecho a verificar puede realizarse “en todo momento” deberá hacerse siempre y cuando no perjudique el desarrollo de los trabajos (Art. 1269)
* **DESISTIMIENTO DE LA OBRA**

El **Art. 1261** regula la posibilidad de que el comitente desista, en forma unilateral, del contrato celebrado y en ejecución. Dicha norma estipula que *“el Comitente puede desistir del contrato por su sola voluntad, aunque la ejecución haya comenzado”*; es un supuesto excepcional, que puede formularse en cualquier momento luego de perfeccionado el contrato, antes de comenzada la obra o incluso una vez iniciada la ejecución; contra e pago de la correspondiente indemnización. El comitente deberá indemnizar:

1. Los gastos y trabajos realizados (daño emergente)
2. La utilidad que hubiera podido obtener por el acuerdo el contratista o prestador de servicios (lucro cesante)
* **SUPUESTOS DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

El **Art. 1267** establece los supuestos de extinción “por causas imputables a las partes”, esta procederá cuando existiese imposibilidad, no imputable a ninguna de las partes, de ejecutar o continuar la obra. En este caso el contratista tendrá derecho a obtener una compensación equitativa por la tarea efectuada. Dicha imposibilidad debe ser definitiva.

El **Art. 1268** establece el supuesto de extinción “por destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega” aquí cualquiera de las partes podrá dar por extinguido el contrato y:

1. Si el contratista provee los materiales y la obra se realizará en un inmueble del comitente, el primero tendrá derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada.
2. Si la causa de la destrucción o deterioro fuese la mala calidad o inadecuación de los materiales, no se deberá la remuneración pactada, aunque el contratista hubiese advertido de ello al comitente.
3. Si el comitente estuviera en mora en la recepción de la obra al momento de la destrucción o del deterioro de una parte importante de ella, deberá abonar la remuneración pactada.
* **RECEPCIÓN DE LA OBRA Y SUS EFECTOS (Art. 1270 a 1272)**

El **Art. 1270** establece la regla general según la cual la aceptación de la obra se produce en los términos del Art. 747 *…“La recepción de la cosa por el acreedor hace presumir la inexistencia de vicios aparentes y la calidad adecuada de la cosa, sin perjuicio de los dispuesto sobre la obligación de saneamiento”...* Dicha disposición presupone la existencia de dos momentos o actos: la aceptación (acto jurídico unilateral no formal mediante el cual el comitente exterioriza su conformidad con la obra realizada y implica un paso posterior) y la entrega (constituye la conformidad con la tradición de la cosa).

* **LA RUINA DE LA OBRA (Art. 1273 a 1276)**

**Art. 1273:** *…“El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista”...*

Las condiciones bajo las que puede solicitarse son:

1. Obra en inmueble destinada a tener larga duración.
2. Daños que comprometan su solidez y que la hagan impropia para su destino.
3. La inexistencia de una causa ajena por la que el constructor no deba responder.
4. No constituirán causa ajena ni vicio del suelo, ni el vicio de los materiales.

Se trata de un supuesto de responsabilidad contractual objetiva en el que el constructor responderá ante a) el comitente, b) sus herederos y eventualmente, c) los adquirentes a título singular.

Deben responder según el **Art. 1274:**

1. Toda persona que vendiese una obra construida por ella si esa actividad constituye su profesión habitual.
2. Toda persona que en cumplimiento de un mandato, fuese el encargado de realizar una obra por cuenta de otro.
3. Todo subcontratista, proyectista, director de obra, y cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra.

Según el **Art. 1275** desde la aceptación de la obra comenzará a correr un plazo, de diez años, de caducidad de la garantía por ruina o inidoneidad de la obra. Este plazo puede ser ampliado por convención de partes pero nunca disminuido porque la responsabilidad del contratista se considera de orden público.

**CONTRATO DE SERVICIO**

**Art. 1278:** *…”Resultan aplicables a los servicios las normas de la Sección 1ra de este Capítulo y las correspondientes a las obligaciones de hacer”...*

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