**CONTRATOS**

**Contrato de COMPRAVENTA**

**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.

Pueden ser vendidas todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos. Podrán venderse cosas futuras con lo cual el contrato se encontrara sujeto a una condición suspensiva siendo la obligación del vendedor actual diligentemente para que la cosa llegue a existir en el tiempo y forma convenida.

Otro supuesto es el de la venta de cosa total o parcialmente ajena en la que el vendedor puede o no garantizar el éxito de la promesa.

Debemos diferenciar si se trata de bienes inmuebles y muebles registrables y engendra la obligación de la entrega de la cosa y de realizar todos los actos pertinentes para la adquisición de dominio del adquirente; para cosas muebles no registrables bastará con la simple entrega de la cosa para constituir de modo suficiente de adquisición.

Hasta la entrega del bien existe una conducta complementaria de conservación del bien y con posterioridad la garantia de eviccion y vicios redhibitorios.

Cuando ha operado el incumplimiento del vendedor o del comprador en sus obligaciones esenciales se presume la responsabilidad deberá resarcir los daños y perjuicios derivados de la afectación al principio de integridad.

La celebración del contrato de compraventa no supone la transferencia de la propiedad de un bien, pues la adquisición del derecho real de dominio exige la concurrencia del título y modo suficiente.

La distinción entre el contrato de compraventa y el contrato de obra es cuando alguien encarga la obra, entrega los materiales. Quien los recibe tiene la obligación de entregar el producto terminado.

Mientras la compraventa es el contrato por el cual una de las partes promete transferir el dominio de una cosa a cambio de que la otra pague por ella un precio en dinero, en la permuta ambas partes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de dos cosas.

La compraventa hace posible la circulación de bienes. Este contrato sirve como modelo de los demás contratos.

El contrato no debe ser juzgado de compraventa si para ser tal le falta algún requisito esencial.

Nadie está obligado a vender, excepto que se encuentre sometido a la necesidad jurídica de hacerlo.

Pueden venderse todas las cosas que pueden ser **objeto de los contratos**; susceptibles de apreciación económica; debe tratarse de una cosa cuya venta no esté prohibida por la ley; la cosa objeto del contrato debe ser determinada o determinable; las cosas futuras pueden ser objeto de los contratos; la cosa objeto puede ser propiedad del vendedor o no.

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

La cosa puede o no haber existido al momento de celebrarse el contrato, pero si existe al efectuarse la tradición, el contrato es válido.

La compraventa de cosa ajena es válida, en la medida que el comprador y vendedor tengan pleno conocimiento de que la cosa pertenece a un tercero, o que la cosa es fungible.

El código establece que hay **precio** válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo.

El precio debe ser dinero resultando indiferente si se trata de moneda nacional o extranjera. Además, debe ser determinado. Puede ser 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.

**Las obligaciones del enajenante son:** conservar la cosa objeto del contrato, transferir la propiedad de la cosa, pagar los gastos de la entrega de la cosa y los que se originen en la obtención de los instrumentos de venta y responder por saneamiento. Se le exige el cumplimiento de deberes secundarios de conducta, como por ejemplo, entregar la factura al comprador.

El incumplimiento de los deberes no reviste una envergadura tal como para resolver el contrato en ejercicio de la cláusula resolutoria ya que su ejercicio requiere que el incumplimieto sea esencial.

La cosa debe entregarse con sus accesorios, libre de toda relación de poder y de oposición de tercero.

**Las obligaciones del comprador son**: pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos (si nada se pacta, se entiende que la venta es de contado), recibir la cosa y los documentos vinculados al contrato, pagar los gastos de recibo.

El pacto de retroventa: Aquel por el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregarla al comprador contra restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos. Para que exista este pacto, es necesario que se haya hecho tradición de la cosa.

Las condiciones de validez son: un plazo máximo y que sea pactado en el mismo contrato de compraventa.

El pacto de reventa: Aquel por el cual el comprador se reserva el derecho de devolver la cosa comprada. Ejercido este derecho, el vendedor debe restituir el precio, con el exceso o disminución convenidos. El derecho es concedido al comprador, quien deberá devolver la cosa comprada.

El pacto de referencia: Por el cual el vendedor tiene derecho a recuperar la cosa con prelación a cualquier otro adquirente si el comprador decide enajenarla. El derecho del vendedor está sujeto a la condición de que el comprador decida enajenar la cosa.

El derecho de preferencia debe ser ejercido dentro del plazo de 10 días de recibida la comunicación.

La **venta condicional** es aquella compraventa que está sujeta a una condición. Esta puede ser suspensiva o resolutoria.

**Contrato de PERMUTA**

**Hay permuta** si las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero. Puede ocurrir que no tengan el mismo valor y que la parte que entrega la cosa de menos valor añada una suma de dinero (permuta mixta o con saldo). Si la suma de dinero es menor que el valor de la cosa que la misma parte entrega, el contrato es de permuta. En cambio, en los demás casos habrá compraventa.

La transferencia de las cosas debe ser recíproca.

**El objeto del contrato** deben ser cosas. No queda configurado como tal el intercambio de derechos ni con el cambio de un derecho por una cosa.

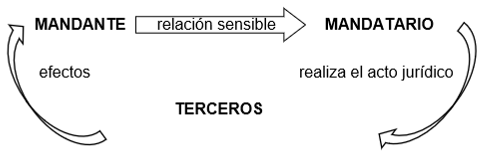
**Las características son:** contrato bilateral (en tanto las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra), a título oneroso, conmutativo o aleatorio (según las ventajas o pérdidas del contrato sean conocidas y ciertas para una de las partes o para todos los contratantes al momento de celebrar el contrato), no formal, nominado, de ejecución inmediata o diferida.

**Las principales obligaciones son:** la entrega de la cosa prometida, el pago de gastos, obligación de saneamiento y deberes colaterales adicionales.

El permutante que es vencido en la propiedad de la cosa que le fue transmitida puede pedir la restitución de la que dio a cambio o su valor al tiempo de la evicción, y los daños.

A la permuta se le aplican las reglas de obligación de saneamiento; dado que los co-permutantes se encuentran recíprocamente enlazados por la obligación de saneamiento, cada uno responde frente al otro por los defectos y vicios ocultos de la cosa transmitida a su contraparte, salvo que se haya acordado previamente el aumento, disminución o eliminación de la garantía por vicios ocultos.

**Contrato de MANDATO**



**Hay contrato de mandato** cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra. El poder es el instrumento que formaliza dicho contrato.

La pauta de interpretación es restrictiva como medida de protección al mandante.

El mandato origina efectos internos (entre el mandante y el mandatario), y externos (entre ellos y terceros). Sus efectos se extienden a otros contratos.

El mandante no otorga poder de representación, el mandatario actúa en nombre propio pero en interés del mandante.

El mandato puede ser conferido a una persona incapaz, pero ésta puede oponer la nulidad del contrato si es demandado por la inejecución de las obligaciones o por rendición de cuentas.

**El objeto del contrato:** el acto voluntario lícito que tiene por fin inmediato la adquisicion, modificacion o extincion de relaciones o situaciones jurídicas. Pueden ser actos jurídicos de diversa índole como ser, administración o disposición, entre otros.

**Características**: es oneroso, bilateral, consensual, nominado, y es de colaboración o cooperación utilizado por el dueño por la confianza que tiene con el mandatario. Se perfecciona mediante el acuerdo de voluntades.

La regla general es que el mandato es revocable, en atención a la propia naturaleza de su objeto y por tratarse de un negocio basado en la confianza, nada impide que las partes pacten el carácter irrevocable. Pese a la muerte de las partes, el mandato subsiste en caso de fallecimiento del representado, siempre que haya sido conferido para los actos especialmente determinados y en razón de un interés legítimo.

El mandato podrá ser irrevocable cuando lo sea para actos especialmente determinados con limitación del plazo y en razón de un interés legítimo del mandatario o de un tercero.

**Clases de mandato:**

\_ Expresos o tácitos;

\_ General o acotado a ciertas facultades expresas;

\_ Conjuntos: Si se confiere a varias personas sin estipular expresamente la forma o el orden de su actuación, se entiende que pueden desempeñarse conjunta o separadamente (sucesivos o alternativos). Posibilita mayor flexibilidad en el cumplimiento del encargo. Cuando la actuación es conjunta, todos son responsables solidarios, y si es separada cada uno será responsable por los propios actos que asumió.

\_ Sustitutos: El mandatario tiene derecho a elegir a cualquier tercero para que cumpla con la ejecución del mandato, y en consecuencia, es responsable de la elección del sustituto. Por el contrario, si el mandante indica quién debe ser el sustituto, no será responsable. La “sustitución no necesaria” deberá ser analizada en cada caso concreto, y de acuerdo a las circunstancias. Se exige algún fundamento que justifique la procedencia.

**El mandatario está obligado a:**

\_ Cumplir con los actos comprendidos en el mandato, conforme a las instrucciones dadas por el mandante y la naturaleza del negocio;

\_ Dar aviso inmediato al mandante de cualquier circunstancia sobreviniente que razonablemente aconseje apartarse de las instrucciones recibidas;

\_ Informar sin demora al mandante de todo conflicto de intereses y de toda circunstancia que pueda motivar la modificación o la revocación del mandato;

\_ Mantener en reserva toda información que adquiera con motivo del mandato;  
\_ Dar aviso de todo valor que haya recibido en razón del mandato, y ponerlo a disposición;

\_ Entregar al mandante las ganancias derivadas del negocio;

\_ Informar sobre la ejecución del mandato;

\_ Exhibir y entregar al mandante toda la documentación relacionada con la gestión encomendada.

**El mandante está obligado a:**

\_ Suministrar al mandatario los medios necesarios para la ejecución del mandato y compensarle todo gasto razonable que haya incurrido para ese fin;

\_ Indemnizar al mandatario los daños que sufra como consecuencia de la ejecución del mandato;

\_ Liberar al mandatario de las obligaciones asumidas con terceros;

\_ Abonar al mandatario la retribución convenida.

Ante el conflicto de intereses, el mandatario debe posponer los suyos en la ejecución del mandato, o de lo contrario, deberá renunciar y se producirá la extinción del contrato. La actuación del mandatario debe estar guiada por los principios de buena fe, fidelidad y lealtad, y en caso de conflicto de intereses debe informar de inmediato al mandante, y éste podrá autorizar o no la actuación de que se trate.

**La extinción:** Puede cesar por diversas causas previstas por las partes o dispuestas por ley:

* Por el transcurso del plazo por el que fue otorgado, o por el cumplimiento de la condición resolutoria pactada;
* Por la ejecución del negocio para el cual fue dado;
* Por la revocación del mandante;
* Por la renuncia del mandatario (tiene limites establecidos a los fines de no afectar los derechos del mandante. La renuncia intempestiva y sin causa justificada obliga a indemnizar los daños que le cause al mandante);
* Por la muerte o incapacidad del mandante o mandatario.

Fuerza mayor o caso fortuito, el acuerdo, la quiebra de las partes, son supuestos aplicables a todos los contratos y valen para el contrato de mandato.

Tambien, puede concluir, por un acontecimiento que afecta la vida o la capacidad de los sujetos parte del contrato.

Respecto al mandatario, producida su muerte o incapacidad, 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.

Por su parte, en caso de muerte o incapacidad del mandante, el mandatario debe ejecutar los actos de conservación.

**GESTIÓN DE NEGOCIOS AJENOS**

Es cuando una persona asume oficiosamente la gestión de un negocio ajeno por un motivo razonable, sin intención de hacer una liberalidad y sin estar autorizado ni obligado.

El obrar del sujeto resulta espontáneo, siendo indiferente que el dueño del negocio tenga conocimiento de la gestión o la ignore. El gestor no está autorizado a actuar.

La gestión puede tener como **objeto** la realización de actos, tanto materiales como jurídicos.

**Obligaciones del gestor:** no está obligado a iniciar el negocio, pero una vez comenzada su obra, debe continuarla y acabarla. Debe avisar sin demora al dueño del negocio que asumió la gestión; actuar conforme a la conveniencia y a la intención; continuar la gestión hasta que el dueño tenga la posibilidad de asumirla por sí mismo; proporcionar información de la gestión y rendir cuentas.

**Obligaciones del dueño del negocio:** reembolsar el valor de los gastos necesarios y útiles; liberar al gestor de las obligaciones personales que haya contraído; repararle los daños que haya sufrido y a remunerarlo.

El gestor es responsable ante el dueño del negocio por el daño que le haya causado por su culpa. En caso de pluralidad de gestores, son solidariamente responsables.

El gestor queda personalmente obligado frente a terceros; sólo se libera si el dueño del negocio ratifica su gestión, o asume sus obligaciones.

La ratificación del dueño equivale al mandato. El efecto es retroactivo a la fecha en que se inició la gestión.

**La gestión concluye** cuando el dueño le prohíbe al gestor continuar actuando, o cuando el negocio concluye.

**Contrato de CONSIGNACIÓN**

**Hay contrato de consignación** cuando el mandato es sin representación para la venta de cosas muebles.

Para que se verifique dicho contrato se requiere que el mandato otorgado sea sin representación, y que el encargo del contrato sea una venta.

La consignación es indivisible. Aceptada en una parte se considera aceptada en el todo, y dura mientras el negocio no esté completamente concluido. Es decir, no se admiten ejecuciones parciales del acto o negocio encomendado.

El consignatario queda directamente obligado hacia las personas con quienes contrata, sin que estas tengan acción contra el consignante, ni éste contra aquéllas. El único sujeto obligado con los terceros es el consignatario y que entre consignante y terceros no hay relación jurídica ni acciones procedentes.

El consignatario debe ajustarse a las instrucciones recibidas, y es responsable del daño que se siga al consignante por los negocios en los que se haya apartado de estas instrucciones.

El consignatario se presume autorizado a otorgar los plazos de pago que sean de uso en la plaza. Si otorga plazos contra las instrucciones, o por términos superiores, está obligado al pago del precio o de su saldo en el momento en que hubiera correspondido. Esto reglamenta algunas facultades vinculadas con el tiempo del pago del precio en la venta de cosas muebles y las consecuencias de su incumplimiento.

El consignatario es responsable ante el consignante por el crédito otorgado a terceros sin la diligencia exigida por las circunstancias. Es decir, se refiere al crédito otorgado por el consignatario en el contrato de venta de cosas muebles que hubiera celebrado con terceros.

El consignatario no puede comprar ni vender para sí las cosas comprometidas en la consignación. Admite pacto en contrario por el principio de autonomía de la voluntad, y resulta válido y licito que el consignante autorice expresamente a comprar para sí los efectos o mercaderías objeto del contrato, o venderle sus bienes.

Si la **comisión** no ha sido convenida, se debe la que sea de uso en el lugar de complimiento de la consignacion.

Cuando el consignatario ha convenido otra garantía, corren por su cuenta los riesgos de la cobranza y queda obligado a pagar al consignante el precio en los plazos convenidos.

La comisión puede ser:

\_ Ordinaria: es derecho del consignatario exigir del consignante el pago de una retribución por la labor desarrollada. Si la comisión no ha sido pactada, se debe la que sea de uso en el lugar del cumplimiento del encargo. Puede consistir en una suma fija o en un porcentaje del monto negociable.

\_ Extraordinaria: se debe al consignatario únicamente si así la hubiera pactado con el comitente.

El consignatario se obliga a pagar el precio en caso de o restituir las cosas en un plazo determinado, el consignante no puede disponer de ellas hasta que no le sean restituidas.

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

El contrato estimatorio es la obligación de pagar el precio. Una variante del contrato de consignación.

El consignatario debe pagar al consignante el precio de las cosas entregadas, si no las restituye en el plazo estipulado.

**Contrato de CORRETAJE**

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

**Su carácter** es bilateral, oneroso, consensual, típico, aleatorio y no formal.

**El corredor** es un intermediario cuya función es la búsqueda de un interesado para la operación, de este modo, pone en contacto a dos partes a fin de que lleven a cabo un negocio jurídico. Esta intervención resultara eficaz en la medida que el negocio se concrete.

Debe procurar la celebración del negocio,, de realizar todos los actos conducentes para lograr esa finalidad.

La actividad de corretaje puede ser ejercida por personas fisicas como juridicas.

Las condiciones habilitantes son la mayoría de edad y buena conducta; no debe encontrarse incurso en ninguna inhabilidad; poseer título universitario; poseer domicilio en el lugar de ejercicio; constituir garantía; y estar matriculado para el ejercicio de la actividad.

Tiene como **objeto** cumplir un rol de mediación, de acercamiento de las partes, distinguiéndose de la representación por la inexistencia de la parcialidad entre los sujetos intervinientes; Para celebrar contratos o negocios que tengan por objeto cosas muebles o inmuebles, universalidades o servicios.

El corredor puede otorgar garantía por obligaciones de una o de ambas partes en la negociación en la que actúen, y recibir de una parte el encargo de representarla en la ejecución del negocio.

**Las obligaciones del corredor son:** asegurar la identidad y capacidad de las personas que intervienen en los negocios; proponer los negocios con mayor claridad y precisión posibles; dando a conocer a las partes las circunstancias que sean de su comprensión y juicio; ser confidencial (salvo requerimiento judicial o de autoridad competente); debe asistir a la firma de los instrumentos conclusivos de las operaciones hechas con su intervención.

Se niega al corredor la posibilidad de adquirir por sí o por interpósita persona los efectos cuya negociación le ha sido encargada, con el objeto de evitar engaños en la buena fe que se le confiere. También se le impide tener participación o interés en la negociación o en los bienes comprendidos en ella.

Se le exige actuar con la diligencia debida por una persona prudente y experta en los negocios.

Las condiciones conlleva la obligación del contratante de abonar la comisión del corredor,en cuanto sea una operación concluida y se trate de un corredor matriculado.

**Supuestos específicos para pagar comisión:**

\_ Cuando el contrato esté sujeto a condición resolutoria y ésta no se cumpla;

\_ Cuando el contrato no se cumpla;

\_ Cuando el corredor no concluya el contrato debido a que el comitente se lo encargó a un tercero.

Si sólo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

**Ausencia de la obligación al pago de la comisión:**

\_ De condición suspensiva;

\_ Contrato cuyo objeto es ilícito;

\_ A la mala fe del corredor, cuando tomó conocimiento de hechos que hubieran sido causal de revocación del contrato, y sin embargo, no lo comunicó a la parte interesada.

Los **gastos** se reembolsaran solo si así han sido pactados. Será a exclusivo riesgo del corredor la inversión que efectúe para la concreción de la operación, salvo que se haya pactado lo contrario.

**CESIÓN DE DERECHOS, DE DEUDAS Y DE POSICIÓN CONTRACTUAL**

El CCCN contempla, dentro de la cesión, tres figuras: el contrato de cesión de derechos, de deudas y de posición contractual.

**CESIÓN DE DERECHOS:**

La cesión de derechos es un contrato, por el cual una parte cedente enajena su derecho, legalmente cesible, en favor de otro cesionario para que esta lo ejerza en su propio nombre, en forma onerosa o gratuita.

Es la transmisión de la titularidad de un derecho.

Se le aplican las reglas de compraventa, la de permuta o de la donación.

El contrato se perfecciona con el mero acuerdo de voluntades; puede ser onerosa o gratuita, según si las partes tuvieron en mira ventajas patrimoniales o no. En tal sentido, será bilateral en el primer caso y unilateral en el segundo.

La forma requiere que sea hecha por escrito.

Las partes del contrato son únicamente el cedente y el cesionario, y eventualmente sus sucesores; siendo el resto terceros respecto del negocio.

El acto celebrado por un incapaz o sujeto de capacidad restringida adolecerá de nulidad relativa.

**El objeto**: En principio todo derecho puede ser cedido, en tanto no haya prohibición expresa o implícita de la ley o estipulado por las partes.

La prohibición convencional de ceder un derecho no es más que una aplicación del principio de autonomía de la voluntad, en cuyo ejercicio las partes pueden delimitar los derechos que crean, siempre y cuando no dejen sin efecto las leyes de orden público. El fundamento se encuentra en la protección de los terceros.

Nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso que el que gozaba, y nadie puede adquirir un derecho mejor o más extenso que tenía su causahabiente.

**El efecto** principal de la cesión es la propia transmisión del derecho cedido, que ingresa al patrimonio del cesionario, la propiedad del derecho recién pasa al cesionario con la entrega de todos los documentos probatorios del derecho que cede.

Respecto de los terceros la cesión sólo será eficaz desde la notificación al cedido por instrumento público o privado con fecha cierta.

La eficacia del contrato es entre las partes. En el caso de cesión de créditos, el deudor cedido no tiene carácter de parte, sino que permanece ajeno al acto aunque tenga un interés especial en la cesión.

El cedente tiene la **obligación** de entregar al cesionario los documentos probatorios del derecho cedido. Dicha entrega constituye un acto de cumplimiento.

Una de las **garantías postcontractuales** es la garantía por evicción. Su renuncia debe ser interpretada restrictivamente.

**La notificación:** puede ser realizada por cualquiera de las partes; deberá ser de forma escrita con fecha cierta; el CCCN no establece plazos.

Mientras no se efectivice la notificación de la cesión al deudor cedido, los pagos que éste hubiese efectuado al cedente tendrá efecto liberatorio.

La fecha relevante para dirimir el conflicto es la de la notificación.

**CESIÓN DE DEUDAS:**

En los supuestos de cesión de deuda tanto el acreedor, el deudor y un tercero acuerdan que este último habrá de pagar la deuda, pero no existirá novación puesto que la obligación continúa siendo la misma pero será cumplida por un sujeto distinto.

**CESION DE POSICION CONTRACTUAL:**

En los contratos con prestaciones pendientes cualquiera de las partes puede transmitir a un tercero su posición contractual, si las demás partes lo consienten antes,, simultáneamente o después de la cesión.

**Los requisitos** son que existan prestaciones aún no ejecutadas total o parcialmente, y el resto de los partícipes del negocio deben prestar su consentimiento. La conformidad solo se tornara eficaz una vez notificada a las otras partes.

**Efectos**: celebrada la cesión de posición contractual, el cedente queda afuera de la relación originaria y es el cesionario quien asume los derechos y obligaciones que tenía el cedente en el negocio jurídico.

El cedente garantiza al cesionario la validez y existencia del contrato cedido.

**CONTRATO DE DONACIÓN**

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

El espíritu de beneficiar que existe en el donante respecto del donatario, que de modo desinteresado dispone gratuitamente de un bien que forma parte de su patrimonio para que el destinatario se convierta en su nuevo sueño y pueda aprovecharlo.

**El objeto** de la donación debe ser un objeto material, determinado o determinable, posible, lícito no contrario a la moral y las buenas costumbres.

Con relación a los bienes futuros y cosa ajena, la donación es nula.

**Caracteres**: es un contrato consensual (la aceptación puede ser expresa o tácita, de interpretación restrictiva); gratuito; unilateral (dado que la única obligación está a cargo del donante que es la entrega de la cosa); de ejecución instantánea aunque de cumplimiento inmediato o diferido; es un negocio nominado; no formal; el consentimiento debe darse en vida del donante y donatario.

En cuanto a **la forma**, existen tres tipos de donaciones; la que requiere de escritura pública notarial; la que se efectúa por la entrega de la cosa; y la atinente al Estado.

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

**La** **prueba** de donación surge de los mismos documentos. Con relación a terceros que tengan algún interés en probar la existencia de la donación, pueden valerse de cualquier modo probatorio.

Para el resto de las donaciones, cualquiera de los medios probatorios que permitan demostrar la existencia y alcance del vínculo podrán ser empleados por las partes.

Una promesa de donación, seriamente emitida, con algunos elementos documentales y hechos notorios de exteriorización, merece ser protegida por la responsabilidad precontractual genérica y deberán indemnizarse los gastos realizados en esa situación e incluso el derecho de chance generada por la misma.

Se exige la **capacidad** para contratar y para el donante la aptitud de disponer.

Pueden donar solamente las personas que tienen plena capacidad de disponer de sus bienes. Si la donación es a una persona incapaz, la aceptación deberá ser realizada por el representante legal .

**Los efectos:** Si se trata de donaciones de cosas muebles no registrables y títulos al portador se impone como único requisito la tradición de la cosa.

Si bien la donaciones es una liberalidad, es un contrado en el cual una persona se obliga a dar gratuitamente una cosa a otra, una vez celebrado, nace para el donatario el derecho de exigir la entrega de la cosa y el donante está obligado a la entrega de la cosa desde que fuera constituido en mora.

Se libera de responsabilidad al donante por deterioro o pérdida de la cosa, salvo que haya actuado con dolo. Esta es una excepción a las reglas generales sobre responsabilidad en caso de mora.

**El donante está obligado a**:

* entregar la cosa
* garantia de eviccion y vicios redhibitorios. Se presentan excepciones cuando se pactó expresamente, existió mala fe o dolo del donante, cuando la evicción la produce el donante, cuando se trate de donaciones mutuas, remuneratorias o con cargo.

Si fuera mutua, remuneratoria o con cargo, el donante deberá reembolsar además del valor de la cosa por él percibida, lo gastado en cumplimiento del cargo.

* obligación de prestar alimentos.

**Extinción**: La forma natural de extinción del vínculo se da a través del cumplimiento. Otros casos pueden ser la rescisión, la revocación o la reversión.

* revocación: inejecución de los cargos; la ingratitud del donatario; y la supremacía de los hijos del donante.
* reversión: en la donación se puede convertir la reversión de las cosas donadas, sujetando el contrato a la condición resolutoria de que el donatario, o su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos, fallezca antes que el donante. Esta cláusula debe ser expresa.

**Clases de donaciones:**

\_ **Mutuas**: 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.

Dichas donaciones se configuran cuando ambas partes se realizan mutuamente la entrega de cosas en un solo y mismo acto.

En esta donación hay dos negocios distintos pero interconectados.

\_ **Remuneratorias**: Son las realizadas en recompensa de servicios prestados al donante por el donatario, apreciables en dinero y por los cuales el segundo podría exigir judicialmente el pago.

Habrán de cumplirse los recaudos: que se hagan en recompensa de servicios prestados; que los servicios sean estimables en dinero; que quien prestó el servicio bien podría exigir el pago por brindar su prestación acción judicial para el cobro; requiere de forma escrita.

Las donaciones remuneratorias o con cargo se consideran como actos a título oneroso en la medida en que se limitan a una equitativa retribución de los servicios recibidos o en que exista equivalencia de valores entre la cosa donada los cargos impuestos.

\_ **Con cargos**: En las donaciones se pueden imponer cargos a favor del donante o de un tercero. Si el cargo se ha estipulado en favor de un tercero, éste, el donante y sus herederos pueden demandar su ejecución.

Se denomina cargo a la obligación accesoria impuesta al que recibe una liberalidad. Puede constituir en la entrega de una cosa o actividad.

\_ **Inoficiosas**: Se considera inoficiosa la donación cuyo valor excede la parte disponible del donante. Dicha parte será de un tercio ya que los dos tercios restantes conforman la parte legítima de sus descendientes.

**Comparaciones**:

* ***Compraventa***: Comparten una estructura donde una de las partes se compromete a transmitir el dominio de una cosa. Sin embargo, la donación siempre será gratuita, y es unilateral.
* ***Comodato***: En el comodato no se transmite el dominio de las cosas dado que deben restituirse finalizado el negocio. Se trata de un negocio de administración, mientras que la donación es de disposición.
* ***Mutuo***: Se transmite al mutuario quien deberá devolver igual cantidad. A la donación no cabe la devolución de los entregado.
* ***Cesión de derechos***: El objeto de la cesión son los derechos.

**CONTRATO DE MUTUO**

**Es** un contrato en el cual el mutuante se compromete a entregar a la otra denominada mutuario en propiedad una cantidad de cosas fungibles las que serán devueltas en igual cantidad, calidad y especie.

El préstamo de sumas de dinero asume un rol fundamental en la sociedad de consumo y ello puede ser por via de personas físicas o por vía de instituciones.

El problema central del dinero es la pérdida del valor intrínseco de la compra del dinero, lo cual ha llevado a la actualización monetaria y la suba de intereses.

**Características:**

* Se presume oneroso
* Algunos autores han pensado que el mutuo es unilateral, pues entregada la cosa en el momento de la celebración, ya no quedan obligaciones pendientes más que para una de las partes (el mutuario debe la restitución).

Otros encuadran al mutuo como un contrato bilateral en la medida que las obligaciones del prestamista no concluyen con la entrega sino que perdura su obligación de no reclamar la devolución de la cosa entregada hasta el vencimiento pactado.

* Forma no definida
* La prueba, no podrá probarse exclusivamente por testigos. Los mutuos son dados usualmente por cifras elevadas y bastará encontrar la concreta operatoria bancaria que efectuó la actividad de imputación electrónica y consiguiente débito y acreditación en cuentas, para probar así la existencia del contrato.
* De ejecución diferida en el tiempo

**La obligación del mutante** es la entrega de la cosa en la cantidad, calidad y plazo pactado.

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.

Cuando el mutuo es oneroso, debe los intereses compensatorios excepto pacto en contrario. No así cuando el mutuo es gratuito, los intereses que haya pagado voluntariamente son irrepetibles.

La eficacia de la retractación, sólo podrá evaluarse por el juez al que se reclame el cumplimiento, la resolución y/o el resarcimiento fundado en que se considera injustificado el incumplimiento.

**Intereses:**

* **Moratorios**: Para el caso del mutuo gratuito se prevé que el devengamiento de los intereses moratorios se produce tras el eventual incumplimiento del mutuario. Si el mutuo fuera oneroso se regirá por lo convenido por los contratantes.
* **Compensatorios**: El mutuario debe el pago de los intereses compensatorios, la tasa se puede pactar libremente.
* **Punitorios**

**Pago de réditos:** El CCCN prevé que si se ha pactado la gratuidad, el pago voluntario de réditos es irrepetible.

Se considera que la extensión del recibo de pago por intereses correspondientes a un determinado período hace presumir el pago de los vencimientos anteriores.

**PRÉSTAMO BANCARIO - DESCUENTO - APERTURA DE CRÉDITO**

**El préstamo bancario** es el contrato por el cual el banco se compromete a entregar una suma de dinero obligándose el prestatario a su devolución y al pago de los intereses en la moneda de la misma especie.

Se trata de un contrato bilateral con prestaciones comprometidas por ambas partes.

La devolucion debera efectuarse en el tiempo estipulados.

La única causal de negativa de entregar que puede hacer el banco es decir que la situación económica del solicitante ha cambiado y hace incierta la restitución. Si no invoca esta razón, no puede invocar otra, y debe cumplir. Puede el solicitante intimar el cumplimiento. Vencido el plazo otorgado en la intimación o un tiempo razonable, el solicitante podrá demandar la ejecución del contrato, más daños y perjuicios, o la resolución del contrato.

**El contrato de descuento** obliga al titular de un crédito contra terceros a cederlo a un banco, y a este a anticipar el importe del crédito.

El banco tiene derecho a la restitución de las sumas anticipadas.

Es un contrato consensual partiendo de la iniciativa del cliente del banco que solicita el descuento de un crédito que tiene contra terceros, de plazo no vencido, y dispone que este se obliga a cederlo al banco y este a anticiparle el monto de ese crédito, deducidos los intereses.

Los intereses se determinan por la tasa vigente en el banco para ese tipo de operaciones, calculados por el tiempo que falta para el vencimiento del crédito.

En **la apertura de crédito**, el banco se obliga a mantener a disposición de otra persona un crédito de dinero, dentro del límite acordado. Si no se expresa la duración de la disponibilidad, se considera a plazo indeterminado.

En este contrato el banco no entrega dinero al cliente, sino que le abre un crédito hasta una suma determinada y para ser utilizado dentro de un tiempo establecido.

El objeto del contrato es la disponibilidad del dinero.

**Etapas:**

* El cliente efectúa la solicitud del crédito y el banco acepta. Convienen el monto, plazo e interés, la comisión de apertura y las garantías de la operación.
* El cliente utiliza el crédito puesto a su disposición dentro del plazo estipulado.
* El cliente debe restituir el capital y pagar los intereses convenidos, de acuerdo a los montos utilizados y al tiempo de utilización. De modo que los intereses se pagan sobre los montos y tiempo realmente utilizados.

La utilización del crédito hasta el límite acordado extingue la obligación del banco.

Las variantes del contrato: Las obligaciones del banco se extinguen cuando el cliente utiliza toda la disponibilidad; y en la otra el contrato se mantiene vivo hasta el vencimiento del plazo pactado, y los reembolsos le permiten al cliente utilizar nuevamente el crédito disponible (“revolving”).

**Obligaciones que el banco asume:** abrir el crédito por el monto convenido y mantener el crédito por el tiempo estipulado.

**Obligaciones que el cliente asume:** pagar la comisión de apertura, restituir el capital en los plazos y moneda pactada, y pagar los intereses.

La disponibilidad no puede ser invocada por terceros, no es embargable, ni puede ser utilizada para compensar cualquier otra obligación del acreditado.

**CONTRATO DE COMODATO**

**El contrato de comodato** es un préstamo de uso, en el que una de las partes entrega a otra gratuitamente algún bien no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida.

El comodato genera un derecho personal de uso y comprende el goce y disfrute.

La finalidad de este contrato es posibilitar al comodatario la utilización de la cosa, el comodante conserva la propiedad y posesión civil de la cosa, transfiriendo solo la tenencia. Función económico - social.

No pueden celebrar contrato de comodato los tutores, curadores y apoyos, respecto de los bienes de las personas incapaces o con capacidad restringida, bajo su representación. Tampoco los administradores de bienes ajenos, públicos o privados, respecto de los confiados a su gestión, excepto que tengan facultades expresas para ello.

El contrato de comodato puede ingresar en la categoría de contrato de consumo si el comodatario actúa como consumidor, y el comodante reviste carácter de proveedor. Deberán integrarse las reglas con la ley 24.240.

**Características**: No formal; toda clase de prueba es admisible; ésta siempre está a cargo del comodante; consensual; gratuidad; bilateral; nominado; en principio, es intuitu personae y como tal, es intransferible; la temporalidad es implícita, puede ser de tracto sucesivo como de ejecución continuada.

**Obligaciones**:

* **Comodatario**: utilizar la cosa conforme al destino convenido por las partes; pagar los gastos ordinarios de la cosa y además los efectuados para servirse de ella; deberá responder objetivamente frente a la pérdida o deterioro de la cosa aun cuando esta se produzca por caso fortuito; deberá restituir la cosa con sus frutos y accesorios en el tiempo y lugar convenidos; usar la cosa con prudencia y diligencia.

De existir varios comodatarios la responsabilidad será solidaria.

* **Comodante**: entregar la cosa en el tiempo y lugar convenidos además de permitir su uso durante el plazo pactado; se encuentra obligado a responder por los daños ocasionados al comodatario por los vicios de la cosa; debe reembolsar al comodatario los gastos extraordinarios efectuados en virtud de la conservación de la cosa siempre que los hubiera notificado previamente o hubiesen sido urgentes.

El comodante se encuentra facultado a solicitar la restitución anticipada si necesita la cosa en razón de una circunstancia imprevista y urgente.

El contrato se **extingue** cuando se destruye la cosa, por vencimiento de plazo, por voluntad unilateral del comodatario o por muerte de este.

**CONTRATO DE OBRA**

**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 con el contrato de servicios radica en que en el contrato de obra el contratista se obliga a ejecutar una obra material o intelectual. En cambio, en el contrato de servicios sólo se obliga a proveer un servicio, independientemente de la obtención de un resultado. Es por ello que se dice que la obligación del contratista es una obligación de resultado, mientras que la del proveedor de servicios es una obligación de medios.

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

**Caracteres**: oneroso (se dispone expresamente que la gratuidad sólo puede ser establecida por las partes o cuando se presume la intención de beneficiar); nominado y típico; consensual; bilateral o unilateral (los contratos de obra o servicios son naturalmente bilaterales, pero las partes pueden acordar que se efectuará sin contraprestación); conmutativo (el precio será determinado o determinable y no depende de ningún alea, nada impide que las partes lo configuren como aleatorio); no formal; con efecto personal; transmisible a los sucesores (la muerte del comitente no extingue el contrato, excepto que haga imposible o inútil la ejecución, los derechos y obligaciones que nacen del contrato, pasan a los herederos del comitente).

Es importante remarcar que tanto los servicios como las obras pueden enmarcar dentro de la ley 24.240 cuando se encuentren destinados a satisfacer la necesidades de consumidores o usuarios.

**El precio**: Es determinado por las partes contratantes, o en su defecto por la ley, los usos y en última instancia por decisión judicial.

En los supuestos de contratación por precio global o unidad de medida rige para las partes el principio general de invariabilidad del precio, por el cual ambos contratantes asumen el riesgo que implica cualquier modificación en los costos o en el tiempo de ejecución de obra.

No obstante, este cede en los supuestos en los que la equivalencia del negocio se ve afectada por circunstancias extraordinarias, ajenas a las partes y al riesgo asumidas por ellas, en tal caso son aplicables las disposiciones de la teoría de la imprevisión.

El contratista asume un riesgo técnico y económico en la realización de la obra.

Al hablar del precio de las obras, se engloban dos aspectos: el costo de la obra en sí, y la retribución del contratista.

Si los bienes necesarios para la ejecución de la obra o servicio perecen por fuerza mayor, la pérdida la soporta la parte que debía proveerlos.

El proyecto convenido es que cualquiera que sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificacione sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubieran podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado. Si las variaciones implican un aumento superior a la quinta parte del precio pactado, el comitente puede extinguir comunicando su decisión dentro de los 10 días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo.

Si se trata de modificaciones causadas en imprevistos o adicionales, en principio, el comitente debe autorizarlas expresamente.

**Obligaciones**:

**El contratista debe** ejecutar el contrato de acuerdo con las obligaciones pactadas, en función de los conocimientos razonablemente requeridos por el arte, la ciencia o la técnica correspondiente a la actividad desarrollada.

También se encuentra la provisión de materiales adecuados para la realización de la obra.

Es el contratista el que debe informar sobre la inadecuación o vicio de los materiales provistos por el comitente, la omisión de información habrá de generar una responsabilidad objetiva y directa del contratista ya que estamos en presencia de profesiones con mayor conocimiento y por lo tanto con un mayor grado de previsibilidad respecto de los daños que puede producir la utilización de materiales inadecuados o defectuosos.

La obra deberá ser ejecutada en el plazo convenido.

Debe permitir la inspección de la obra por parte del comitente.

**El comitente debe** pagar la retribución; proporcionar al contratista o prestador la colaboración necesaria; recibir la obra si fue ejecutada conforme.

El comitente puede introducir variantes al proyecto que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra. De manera que el contratista no puede negarse a ejecutar el proyecto. Si las modificaciones realizadas fueron autorizadas, las partes deberán convenir el precio diferencial que surjan de las mismas.

**Desistimiento unilateral**: El desistimiento del comitente no requiere de la existencia de una cosa, pudiendo hacerlo efectivo aunque la ejecución se haya iniciado, imponiendo la obligación de indemnizar al prestador de todos los gastos, trabajos y las utilidades que hubiera podido obtener por el contrato.

**Destrucción o deterioro de la obra antes de la entrega**: La idea de deterioro importante atiende a aquellas situaciones en las cuales la obra se torne impropia para su destino final de uso o goce, en tal situación, cualquiera de las partes puede dar por extinguido el contrato.

El contratista no se exime de responsabilidad aun informando ya que en función de su mayor conocimiento técnico sabía o debía saber que la destrucción o deterioro era previsible.

**Vicios de la obra**: Los vicios aparentes son aquellos defectos de fácil percepción visibles a partir de un examen diligente del comitente. Se considerará que sí recibió la cosa, la misma carece de vicios aparentes y por lo tanto el constructor se libera, en principio de la responsabilidad por los mismos.

Si la obra presenta vicios aparentes o su ejecución no resulta conforme a lo acordado o a las reglas del buen arte, el comitente debe formular las reservas del caso. Si no lo hace se presume que está conforme con la ejecución de la obra y que en principio renuncia a todo reclamo.

Se denominan vicios ocultos aquellos que pueden pasar inadvertidos, solo puede advertirse su existencia luego de transcurrido un plazo de tiempo, y de utilización de la cosa.

La garantía legal por defectos ocultos tiene un plazo de duración de 3 años cuando se trata de cosas inmuebles y el plazo se computará desde el momento en que fue recibida la cosa. El adquirente cuenta con un periodo de 60 días para efectuar la denuncia al garante, contando con el plazo de un año para la prescripción de la acción por vicios.

La responsabilidad del contratista por vicios de la obra se trasmite a los sucesivos adquirentes, pues se produce un desplazamiento de la acción ya que su garantía continuará vigente independientemente de quién sea el propietario de la misma.

**La ruina**: Ruina implica no solo la caída de todo o en parte del edificio y obra construida en un inmueble, sino que engloba también fenómenos de menor gravedad, que de cualquier modo modifican los elementos esenciales de la obra.

Se establece la responsabilidad objetiva del constructor de una obra realizada en un inmueble destinado a tener larga duración frente al comitente y al adquirente, por los daños que comprometen su solidez, y por aquellos que la hacen impropia para su destino, quien solo se libera si prueba causa ajena.

La obra en ruina o impropia para su destino que compromete la responsabilidad del constructor, debe ser la consecuencia adecuada de un vicio en el suelo, o en los materiales empleados en su realización.

Se establece un plazo específico de caducidad de 10 años luego de la recepción definitiva, para que la ruina total o parcial, pueda serle atribuida a los responsables de la construcción.

Se regula la responsabilidad del constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en la construcción frente al comitente por los daños provenientes del incumplimiento, infracción o inobservancia de normas administrativas, que es de carácter contractual, mientras que respecto de los terceros es de índole extracontractual ante los cuales también deben responder; puede existir la responsabilidad del ente público por omision, al incumplir su deber de vigilancia y control.

La pretensión de excluir o limitar la responsabilidad por ruina no es posible, pues se trata de una responsabilidad de orden público de protección.

**Extinción**: por pago; por muerte del contratista o prestador (excepto que el comitente acuerde continuarlo con sus herederos); por muerte del comitente (si se hace imposible o inútil la ejecución); por rescisión de una de las partes (por la existencia de imprevisibles, por decisión del comitente sin causa, por incumplimiento de una de las partes a sus obligaciones nucleares, por imposibilidad sobreviniente); por rescisión bilateral.

**CONTRATO DE SERVICIOS**

**El contrato es de servicios** cuando exista una obligación de hacer consistente en la realización de una actividad independientemente de su eficacia.

Es un hacer con un valor específico y no un dar.

Se lo puede caracterizar como aquel negocio jurídico que tiene como prestación característica o nuclear un hacer inmaterial, económicamente relevante en el mercado, que puede incluir obligaciones secundarias de dar por la creación o entrega de un bien material y que puede ser oneroso directa o indirectamente o gratuito.

Los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas del derecho laboral. También, si estamos en presencia de un contrato de consumo, se aplicará al contrato la ley de Defensa al consumidor o la normativa que resulte más favorable a este.

El término profesional designa a quien practica habitualmente una actividad con fines de lucro incluyendo en el concepto distintas actividades como médicos, contadores, abogados, etc. Uno de los rasgos distintivos de la contratación profesional es el carácter científico - intelectual de la prestación en el que prevalece el saber profesional.

Implica el desarrollo de una conducta científica en la aplicación de los conocimientos y técnicas actualizadas propias de la profesión.

Los conocimientos que el profesional posee, le impone un comportamiento probo, leal y de buena fe en la ejecución del contrato.

El contrato paritario se concretará cuando la relación jurídica se entable entre dos profesionales de idéntica especialidad ya que se parte de una situación de paridad cultural que permite un desarrollo fluido de la secuencia informativa y una mayor injerencia del cliente en el contenido científico del contrato.

El contrato profesional es esencialmente una relación basada en la confianza generada por sus conocimientos y credibilidad.

**Proveedor de servicios:** Tiene la obligación de obrar con prudencia y buena fe.

**Principio de información**: El derecho a la información posibilita una convivencia pacífica y armoniosa operando preventivamente y garantizando la seguridad.

El deber de información es un proceso dinámico y continuo debiendo la misma ser completa, veraz, oportuna, cierta y objetiva, la falta o deficiencia en cualquiera de las etapas del iter negocial genera para el prestador del servicio una responsabilidad objetiva, directa y autónoma.

El incumplimiento por el proveedor de la obligación de informar o bien su cumplimiento defectuoso es generador de responsabilidad objetiva, autónoma e independiente de los restantes daños que pudieran producirse.

A la acreditación por el proveedor del servicio del cumplimiento de su deber de información, a efectos de prueba, es conveniente que la instrumente y que su recepción sea firmada por el cliente.

**Seguridad y trato digno**: El prestador de servicios es responsable por sus dependientes asumiendo una responsabilidad objetiva por los daños que pudieran producirse.

Al trato digno están obligados todos los prestadores de servicios.

**Contrato de servicio continuado**: Puede pactarse por el 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; para ello debe dar el preaviso con razonable anticipación.

**CONTRATO DE DEPÓSITO**

**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. Las tres obligaciones son recibir, cuidar y devolver.

Cumple con la finalidad de seguridad, de guarda de recaudo y de conservación de bienes.

Las partes pueden convenir un tipo especial de custodia del bien, y si, por circunstancias sobrevinientes, el mismo debe ser modificado, se autoriza al depositario a efectuar tal modificación dando inmediato aviso al depositante.

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

La ley 24.240 regula los daños ocasionados por vicio o defecto de la cosa o el servicio, solo admite como eximente la causa ajena, razón por la cual el depositario no se libera probando su no culpa ante la pérdida de la cosa depositada, pues esto implica un vicio en su servicio de custodia y conservación por lo cual, solo podría eximirse frente a la existencia de un caso fortuito ajeno al riesgo propio de su actividad.

**Caracteres**: consensual; se presume oneroso (la gratuidad requiere pacto expreso. El pacto de gratuidad no exime al depositante de abonar los gastos en que el depositario hubiera incurrido para la custodia y restitución en tanto hubieran sido razonables); unilateral o bilateral; conmutativo; no formal; nominado; de ejecución diferida; ejecución continuada.

**Plazos**: 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 se reciba la cosa depositada.

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

**Elementos**:

* Los generales: el consentimiento, el objeto (bienes materiales) y la causa fin (guarda de las cosas).
* Los particulares: entrega de una cosa con finalidad de guarda, aun tratándose de cosas fungibles o consumibles; lo que busca quien las entregó no es prestarlas sino ponerlas a recaudo.

**Prueba**: El valor probatorio de los instrumentos particulares debe ser apreciado por el juez ponderando, entre otras pautas, la congruencia entre lo sucedido y narrado, la precisión y claridad técnica del texto, los usos y prácticas del tráfico, las relaciones precedentes y la confiabilidad de los soportes utilizados y de los procedimientos técnicos que se apliquen.

**Clases de depósito**:

* Voluntario y necesario: la libertad o no del depositante para elegir al depositario determina la diferencia entre las clases, tiene que estar sometido a una necesidad imperiosa (peligro o urgencia).
* Regular o irregular: Irregular es aquel depósito en el que se entrega una cantidad de cosas fungibles, que no se encuentra en saco cerrado, en cuyo caso el depositario adquiere el dominio de las cosas. Transmisión de dominio desapareciendo la obligación de custodia puesto que puede consumirlas cuando se le otorga al depositario la facultad de servirse de ellas.

Regular es la entrega para guarda de cosa no fungible o de cosas fungibles en saco cerrado, el depositario detenta la mera tenencia de la cosa. El depósito regular implica mantener el objeto en su permanencia y el cual fue entregado al depositario, lo que no sucede con el irregular en que lo que se resguarda es el valor de la cosa, pero no la cosa en su singularidad.

**Efectos de las partes:**

* Obligaciones del depositario: deber de buena fe como conducta típica; deberá garantizar el cuidado de la cosa pues de lo contrario será responsable, salvo que logre probar la causa ajena. Prima el deber de seguridad como obligación principal, no accesoria, que garantiza la protección de los intereses económicos y extraeconómicos del consumidor.
* Obligaciones del depositario en el depósito regular: guarda, conservación y custodia; confidencialidad y secreto; abstención de uso; restitución.
* Obligaciones del depositario en el depósito irregular: guarda (el dominio otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de la cosa); restitución (la obligación de dar es de género, y las cosas deben ser individualizadas).
* Obligaciones del depositante: pago de la remuneración y de gastos (excepto que sea por pacto de gratuidad, pero los cargos de conservación y restitución sob a cargo del depositante); recepción.

**El depósito en los hoteles** es tratado como un supuesto de depósito necesario. Es un contrato consensual y se perfecciona con el mero ingreso de los efectos del viajero al establecimiento hotelero.

El hotelero será responsable por las pérdidas y daños sufridos en los efectos introducidos por el viajero en el hotel. El deber de seguridad se expande tanto a quienes son clientes como a los que no lo son.

El hotelero también habrá de responder por los daños sufridos en los vehículos guardados en los establecimientos en aquellos lugares puestos a disposición del viajero, la responsabilidad opera independientemente de que el espacio se brinde de manera onerosa o gratuita. La responsabilidad es objetiva.

La obligación de información que pesa sobre el viajero de hacer conocer al hotelero cuando lleva valores superiores a los que normalmente transporta un pasajero; para que los mismos sean guardados en las cajas de seguridad. Esto limita la responsabilidad del hotelero al valor declarado de los efectos depositados.

Toda cláusula que limite o excluya la responsabilidad del hotelero se tiene por no escrita, de forma que se deben tener por no convenidas porque se trata de una cláusula abusiva.

**Casas de depósito:** Se trata de establecimientos que tienen por objeto principal contratar el recibo, guarda, custodia y conservación de bienes muebles de terceros. Quedan comprendidas las casas de depósito en sentido estricto, barracas de almacenaje y empresas de almacenes generales, destacándose su importancia en la economía del país, pues aseguran la buena conservación de los productos y mercaderías y facilitan la inspección por los compradores.

Las obligaciones son: dar recibo por las cosas que le son entregadas para su custodia, en el que se describa su naturaleza, calidad, peso, cantidad o medida; y la inspección porque supone la supervision y fiscalizacion de lo depositado y no simplemente que le sea expuesto a su vista.

**FIANZA**

**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 sólo queda obligado a satisfacer los daños que resulten de la inejecución.

El contrato de fianza asegura el cumplimiento de obligaciones, permite reforzar el crédito personal del deudor.

La fianza de origen voluntaria es la que surge, ya sea del acuerdo entre el acreedor y fiador, o bien, de la voluntad unilateral del fiador.

La fianza legal es aquella que se funda en una disposición de ley.

La fianza judicial tiene lugar cuando el juez decreta el afianzamiento a partir de una previsión normativa.

**Caracteres:** accesorio y subsidiario; consensual y formal (debe convenirse por escrito al solo efecto de facilitar la prueba en juicio); conmutativo; unilateral; gratuito; nominado; y de ejecución continuada. Puede ser afianzada toda obligación actual o futura, incluso la de otro fiador.

La ley faculta a los contratantes a convenir el grado de intensidad y las condiciones de exigibilidad del deber a cargo del fiador para con el acreedor, lo que permite diferenciar 3 modalidades de fianza:

1. **Fianza simple:** En esta especie, el fiador dispone de los beneficios de excusión y división. El beneficio de división es cuando existen pluralidad de fiadores obligados y cada uno de ellos responde por la cuota a la que se obligó. En cambio, el beneficio de excusión es el que permite al fiador sujetar su deber de cumplimiento a la previa ejecución o liquidación de los bienes del deudor.
2. **Fianza solidaria:** Esta modalidad debe ser prevista expresamente por las partes. Confiere al acreedor el derecho de demandar al fiador sin necesidad de probar el agotamiento de los bienes del obligado original, y de reclamar, en caso de coexistir varios fiadores, a cualquiera de ellos el importe total del crédito.
3. **Fiador principal pagador:** Es un deudor solidario y su obligación se rige por las disposiciones atinentes a las obligaciones solidarias, ubica ala fiador en un plano de completa igualdad con el deudor original.

**Efectos:**

1. **Entre fiador y acreedor:** 
   1. obligación de cumplir: la obligación del fiador de cumplir con la prestación a la que se halla comprometido subsidiariamente por el deudor,
   2. beneficios de excusión y división,
   3. subsistencia del plazo: el acreedor no puede exigir el pago antes del vencimiento del término acordado al obligado principal.
   4. defensas: El fiador puede oponer al acreedor todas las excepciones y defensas que le competen,
   5. sentencia sobre la obligación principal: no resulta oponible al fiador la sentencia relativa a la validez o exigibilidad de la obligación principal.
2. **Entre fiador y deudor:**
   1. subrogación: el fiador que cumple la prestación comprometida queda subrogado en los derechos del acreedor y puede exigir al deudor el reembolso de lo pagado, más sus intereses desde el momento del pago y los daños padecidos como consecuencia de la fianza,
   2. defensas contra el pago del fiador: es obligación del fiador notificar al deudor del pago hecho al acreedor,
   3. embargo al deudor: solicitar el embargo de los bienes del deudor en los casos: si le es demandado judicialmente el pago por el acreedor; si el deudor no cumple al vencimiento de la obligación; si el deudor asume riesgos especiales; si el deudor pretende ausentarse del país sin dejar bienes suficientes para el pago.
3. **Entre cofiadores:** El fiador que cumple la obligación en exceso de la parte que le corresponde queda subrogado en los derechos del acreedor contra los demás cofiadores.

La prestación a cargo del fiador debe ser equivalente a la del deudor principal, o menor que ella, y no puede sujetarse a estipulaciones que la hagan más onerosa. La inobservancia de la regla precedente no invalida la fianza, pero autoriza su reducción a los límites de la obligación principal. El fiador puede constituir garantías en seguridad de su fianza.

El fiador no puede excusar su responsabilidad en la incapacidad del deudor.

Es válida la fianza general que comprenda obligaciones actuales o futuras, incluso indeterminadas; en todos los casos debe precisarse el monto máximo al cual se obliga el fiador. Esta fianza no se extiende a las nuevas obligaciones contraídas por el afianzado después de los 5 años de otorgar.

La fianza indeterminada en el tiempo puede ser retractada, caso en el cual no se aplica a las obligaciones contraídas por el afianzado después que la retractación sea notificada al acreedor.

Excepto pacto en contrario, la fianza comprende los accesorios de la obligación principal y los gastos que razonablemente demande su cobro, incluidas las costas judiciales.

Las cartas de recomendación, patrocinio, de otra manera, por las que se asegure la solvencia, probidad u otro hecho relativo a quien procura créditos o una contratación, no obligan a su otorgante, excepto que hayan sido dadas de mala fe o con negligencia, supuesto en que debe indemnizar los daños sufridos por aquel que da crédito o contrata confiado de tales manifestaciones.

El compromiso de mantener o generar una determinada situación de hecho o de derecho no es considerado fianza, pero su incumplimiento genera responsabilidad del obligado.

El acreedor solo puede dirigirse contra el fiador una vez que haya excutido los bienes del deudor. Si estos bienes sólo alcanzan para un pago parcial, el acreedor sólo puede demandar al fiador por el saldo.

El beneficio de excusión es el derecho que tiene el fiador de oponerse a la ejecución de sus bienes hasta tanto se hayan ejecutado todos los bienes del deudor o éste caiga en insolvencia.

El fiador no puede invocar el beneficio de excusión si:

* el deudor principal se ha presentado en concurso preventivo o ha sido declarada su quiebra,
* el deudor principal no puede ser demandado judicialmente en el territorio nacional o carece de bienes en el país,
* la fianza es judicial,
* el fiador ha renunciado al beneficio.

El fiador de un codeudor solidario puede exigir la excusión de los bienes de los demás codeudores. El que afianza a un fiador goza del beneficio de excusión respecto de este y del deudor principal.

El fiador puede oponer todas las excepciones y defensas propias y las que correspondan al deudor principal, aun cuando este las haya renunciado.

No es oponible al fiador la sentencia relativa a la validez o exigibilidad de la deuda principal dictada en juicio.

Si hay más de un fiador, cada uno responde por la cuota a la que se ha obligado. Si nada se ha estipulado, responden por partes iguales. El beneficio de división es renunciable.

El fiador que cumple con su prestación queda subrogado en los derechos del acreedor y puede exigir el reembolso de lo que haya pagado, con sus intereses desde el dia del pago y los daños que haya sufrido como consecuencia de la fianza.

El fiador debe dar aviso al deudor principal del pago que ha hecho. El deudor puede oponer al fiador que paga sin su consentimiento todas las defensas que tenía contra el acreedor; y si el deudor ha pagado al acreedor antes de tener conocimiento del pago hecho por el fiador, éste sólo podrá repetir contra el acreedor.

La norma impone al fiador la obligación de dar aviso de haber realizado el pago al deudor principal a fin de evitar problemas que el doble pago conlleva.

El fiador tiene derecho a obtener el embargo de los bienes del deudor u otras garantías suficientes si: le es demandado judicialmente el pago; vencida la obligación, el deudor no la cumple; el deudor se ha obligado a liberarlo en un tiempo determinado y no lo hace; han transcurrido 5 años desde el otorgamiento de la fianza; el deudor asume riesgos distintos a los propios del giro de sus negocios; el deudor pretende ausentarse del país sin dejar bienes suficientes para el pago de la deuda afianzada.

El fiador que cumple la obligación accesoria en exceso de la parte que le corresponde, queda subrogado en los derechos del acreedor contra los otros cofiadores. Si uno de ellos resulta insolvente, la pérdida es soportada por todos los cofiadores, incluso el que realiza el pago.

**Fianza en la locación:** Se establece la limitación temporal de la fianza y de la responsabilidad del fiador, la que cesa automáticamente al vencimiento del plazo de la locación. La excepción está dada por las obligaciones que surjan luego de ello.

**La fianza se extingue por:** causas vinculadas a la obligación principal y por causas que atañen a la propia obligación del fiador. La fianza termina cuando se extingue la obligación principal.

1. si por hecho del acreedor no puede hacerse efectiva la subrogación del fiador en las garantías reales o privilegios que acceden al crédito al tiempo de la constitución de la fianza,
2. si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin el consentimiento del fiador,
3. si transcurren 5 años desde el otorgamiento de la fianza general en garantía de obligaciones futuras y estas no han nacido,
4. si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los 60 días de requerido por el fiador.

La fianza se extingue por la renovación 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 no se haya hecho reserva de las acciones o derechos contra el fiador.

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

**SERVICIOS PROFESIONALES: MEDICINA Y ABOGACÍA**

**Concepto de abogado:** Persona legítimamente autorizada para defender en juicio, por escrito o de palabra, los derechos o intereses de los litigantes, y también a dar dictamen sobre las cuestiones o puntos legales que se le consultan.

El abogado, defiende un interés particular que trasciende, en su acción, al interés público de la justicia.

La función social es la de contribuir a una fluida interacción social y a la armonía entre los miembros de la misma sociedad. Otras funciones que cumple son, como agente de racionalidad en el tratamiento del conflicto, facilitando la sustanciación objetiva de las pretensiones contrapuestas de las partes, y por último, como colaborador del juez en la identificación del derecho aplicable al caso.

**Deberes del abogado:**

* Juramento: como requisito previo indispensable para su inscripción en la matrícula, debe jurar; consiste en un compromiso de fidelidad a la constitución nacional y a las reglas de ética profesional, en el desempeño de la profesión.
* Deber de patrocinio y defensa: no rehusar sus servicios al particular que se los demande. La violación del deber de lealtad puede llegar a configurar el delito de prevaricato.
* Deber de guardar secreto profesional: El secreto es para el abogado tanto un deber como un derecho.
* Deber de guardar estilo en su actuación procesal y dignidad en todo momento: Obliga a extremar los recaudos para lograr la mayor defensa de los intereses de quien se representa y patrocina, debe guardarse un determinado estilo en las expresiones que se vierten, tanto sea respecto de las contrapartes en juicio, de los colegas que las asisten o de los magistrados o funcionarios que intervienen.
* Deber de asesorar debidamente y no inducir a engaño a los clientes.
* Deber de actualización y perfeccionamiento profesional.

**La culpa del abogado** se caracteriza por haber ocasionado perjuicios a su cliente con su actuación. La responsabilidad por dolo del abogado está en los supuestos de consejos dolosos o maliciosos dados por el mismo a su cliente, que puedan derivar en daños a terceros. Daño indemnizable.

La responsabilidad del abogado por el mal desempeño de sus funciones se establece por la pérdida de la chance que ha experimentado el cliente al no contar con el patrocinio o representación apropiados, y la cuantía de la indemnización se establece por el grado de probabilidad que en la evitación del daño causado hubiese podido tener un comportamiento correcto.

**La responsabilidad emergente del ejercicio de la medicina** es de carácter contractual. Sólo excepcionalmente es de carácter delictual o cuasidelictual cuando el médico omite delitos del derecho criminal o viola disposiciones reglamentarias de su profesión.

En el caso de los médico, las infracciones específicas consisten en rehusare sin causa justificada la asistencia a un enfermo o accidentado, o de interrumpir la asistencia brindada, antes de que sea posible delegarla a otro profesional o en el servicio público correspondiente, o no brindar la adecuada información al paciente acerca de los riesgos de la operación, sus secuelas, evolución previsible, limitaciones resultantes, etc.

**Son deberes del médico:** Se indicó que la medicina como ciencia impone a quienes la practican una diligencia que despeja la negligencia o impericia con que se conduzcan, valorada no solamente por sus obligaciones deontológicas, sino también por el juicio de sus pares, el Código Penal y el de la ética que rige su actuación.

El médico tiene el deber y el derecho de guardar secreto de aquellos datos referentes a su paciente que llegaran a su conocimiento con motivo del ejercicio del arte medicinal. Este deber debe, compatibilizarse con la obligación de denunciar cualquier delito de acción pública que compete a los médicos.

Deber de asistencia: se entiende por asistencia médica, la obligación que tiene el médico, desde que jura como tal, de realizar las prácticas adecuadas con el fin de sanar o curar al enfermo.

Deber de realizar las prácticas necesarias para mantener la vida del paciente.

El médico tiene la obligación de comunicar al paciente determinada información. El paciente tiene que saber que es concretamente lo que está consistiendo, la gravedad de su estado, el motivo de las prácticas que se le aconseja, la urgencia de realizarlas, su posible evolución en caso de someterse a tales prácticas y en caso de negarse, el alcance de las intervenciones o tratamientos, los riesgos que conllevan, la modalidad, las consecuencias y los posibles efectos secundarios de la intervención médica proyectada y las eventuales alternativas de tratamiento.

El médico evitará en sus actos, gestos y palabras, todo lo que pueda obrar desfavorablemente en el ánimo del enfermo y deprimirlo o alarmarlo sin necesidad; pero si la enfermedad es grave y se teme un desenlace fatal, o se esperan complicaciones capaces de ocasionarlo, la notificación oportuna es regla y el médico le hará a quien a su ejercicio corresponda.

La revelación de la incurabilidad se le podrá expresar directamente a ciertos enfermos cuando, a juicio del médico, y de acuerdo con la modalidad del paciente, ello no le cause daño alguno y le facilite en cambio la solución de sus problemas.

El suministro de la información al paciente debe ser hecha de manera comprensible y no parcializada o reticente, sin alarmarse indebidamente ni darle tranquilidades o confianzas excesivas, que no resulten proporcionadas a su estado de salud.

El principio, la falta de consentimiento informado torna ilegítimo el acto médico.

Queda prohibido a los profesionales que ejerzan la medicina: anunciar o prometer la curación fijando plazos, anunciar o prometer la conservación de la salud, prometer el alivio o la curación por medio de procedimientos secretos o misteriosos, anunciar agentes terapéuticos de efectos infalibles.

El incumplimiento del deber de actuar diligentemente, compromete la responsabilidad civil del médico, a título de negligencia, e impericia o de imprudencia:

La impericia es una falta de saber teórico o práctico de la materia del propio oficio, es una ausencia del saber o de habilidad reprochable, dado que ejercer el arte o profesión mediando ella, constituye ya de por sí una amenaza general de producir daños.

Desde el punto de vista médico legal, impericia es la ausencia de los conocimientos normales que toda profesión requiere cuando se trata de un médico general; la negligencia es considerada como el descuido o la falta de aplicación o diligencia en la ejecución de un acto o tarea puesta al servicio del acto medical.

La imprudencia, consiste en una temeridad, el sujeto obra precipitadamente o sin prever por entero las consecuencias en las que podría desembocar su acción irreflexiva.

Nuestra jurisprudencia se ha unificado para sostener el carácter contractual de la responsabilidad profesional.

Cuando la responsabilidad civil es contractual, la antijuridicidad resulta de la transgresión de obligaciones pactadas en un convenio previamente concluido entre el profesional y su cliente, que tiene fuerza de ley para ellos, y forma parte del ordenamiento jurídico.

La responsabilidad profesional es la que deriva de una infracción típica de ciertos deberes propios de la actividad profesional de que se trate, ya que es obvio que quien se desempeña en una profesión debe poseer los correspondientes conocimientos teoricos y practicos, y obrar con ajuste a las reglas y métodos pertinentes con la necesaria diligencia y prudencia. La responsabilidad profesional es un tipo o especie de responsabilidad civil, por lo que desde el momento en que el tribunal pueda dar por probada con certeza la existencia de una culpa cometida por un profesional, sea cual fuese la gravedad, debe condenar al autor a reparar las consecuencias dañosas de la misma.

La determinación de la relación de causalidad o nexo causal, no sólo permite establecer la autoría material del sujeto, sino también la extensión o medida del resarcimiento a su cargo.

**LOCACIÓN DE COSAS**

**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.

El contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable debe ser hecho por escrito. Esta regla se aplica también a sus prorrogas y modificaciones.

La locación se transmite activa y pasivamente por causa de muerte, y subsiste durante el tiempo convenido.

Si la cosa locada es 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.

Para celebrar contrato de locación, por más de 3 años, o cobrar alquileres anticipados por el mismo periodo, se requiere facultad expresa.

Toda cosa presente o futura, cuya tenencia esté en el comercio puede ser **objeto** del contrato.

Si el locador es una persona jurídica de derecho público, el contrato se rige en lo pertinente por las normas administrativas.

Es nula la cláusula que impide el ingreso, o excluye del inmueble alquilado, cualquiera sea su destino, a una persona incapaz o con capacidad restringida que se encuentre bajo la guarda, asistencia o representación del locatario o sublocatario, aunque éste no habite el inmueble.

Si el destino es habitacional, no puede requerirse al locatario:

* el pago de alquileres anticipados por periodos mayores a un mes,
* depositos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado,
* el pago del valor llave o equivalentes.

**Plazos:** El tiempo de la locación no puede exceder de 20 años para el destino habitacional y 50 años para los otros destinos.

El contrato es renovable por un lapso que no exceda de los máximos previstos.

Si carece de plazo expreso y determinado, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de 2 años.

No se aplica el plazo mínimo legal en: sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero o consular; habitacion con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares; guarda de cosas; exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

**Obligaciones del locador:** Debe entregar la cosa conforme a lo acordado; debe conservar la cosa locada en 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; debe pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario; si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar y gozar de la cosa o esta 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 pérdida de luminosidad del inmueble urbano por construcciones en las fincas vecinas, no autoriza al locatario a solicitar la reducción del precio ni a resolver el contrato.

**Obligaciones del locatario:** El locatario puede usar y gozar de la cosa conforme a derecho y exclusivamente para el destino correspondiente; debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió; si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento, y solo estas si es inmueble; la prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico, para su cobro se concede la vía ejecutiva; el locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que se a la cosa locada; debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió.

**Régimen de mejoras:** El locatario puede realizar mejoras en la cosa locada, excepto que esté prohibido en el contrato.

La prohibición contractual de ceder importa la de sublocar y viceversa. Se considera cesión a la sublocación de toda la cosa.

El locatario puede dar en sublocación parte de la cosa, si no hay pacto en contrario.

Entre el sublocador y el sublocatario rigen las normas previstas en el contrato respectivo.

Sin perjuicio de sus derechos respecto al locatario, el locador tiene acción directa contra el sublocatario para cobrar el alquiler adeudado por el locatario.

**Extinción:** Son modos especiales de extinción de la locación: el cumplimiento del plazo convenido o la resolución anticipada.

Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos.

El locador puede resolver el contrato: por el cambio de destino o uso irregular; por falta de conservación de la loca locada, o su abandono; por falta de pago de la prestación dineraria convenida,, durante dos periodos consecutivos.

El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido; o la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.

El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario si la loca locada es inmueble y han transcurrido 6 meses del contrato debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador.

**Efectos de la extinción:** Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario el pago de la cantidad debida, otorgando el plazo de 10 días corridos.

Al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa locada.

Las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación. Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita.

El ejercicio del derecho de retención por el locatario lo faculta a percibir los frutos naturales que la cosa produzca.

**FRANQUICIA**

**Hay franquicia** comercial cuando una parte otorga a otra el derecho a utilizar un sistema probado, destinado a comercializar determinados bienes o servicio bajo el nombre comercial, emblema o la marca del franquiciante, quien provee un conjunto de conocimientos técnicos y la prestación continua de asistencia técnica o comercial, contra una prestación directa o indirecta del franquiciado.

El franquiciante debe ser titular exclusivo del conjunto de los derechos intelectuales, marcas, patentes, nombres comerciales, derechos de autor y demás comprendido en el sistema bajo franquicia, o tener derecho a su utilización y transmisión al franquiciado en los términos del contrato.

* **Franquicia mayorista:** es aquella en virtud de la cual el franquiciante otorga a una persona física o jurídica un territorio o ámbito de actuación nacional o regional o provincial con derecho de nombrar sub franquiciados, el uso de sus marcas, y un sistema de franquicias bajo contraprestaciones específicas.
* **Franquicia de desarrollo:** es aquella en virtud de la cual el franquiciante otorga a un franquiciado denominado desarrollador el derecho a abrir múltiples negocios, durante un tiempo prolongado.
* **Sistema de negocios:** es el conjunto de conocimientos practicos y la experiencia acummlada por el franquiciante. Es secreto cuando en su conjunto o la configuración de sus componentes no es generalmente conocida o fácilmente accesible.

Es sustancial cuando la información que contiene es relevante para la venta o prestación de servicios. Es transmisible cuando su descripción es suficiente para permitir al franquiciado desarrollar su negocio de conformidad a las pautas creadas o desarrolladas por el franquiciante.

**Son obligaciones del franquiciante:**

* proporcionar información económica y financiera sobre la evolución de 2 años de unidades similares a la ofrecida en franquicia,
* comunicar al franquiciado el conjunto de conocimientos técnicos,
* entregar al franquiciado un manual de operaciones con las especificaciones útiles para desarrollar la actividad prevista en el contrato,
* proveer asistencia técnica para la mejor operatividad,
* si la franquicia comprende la provisión de bienes o servicios, asegurar esa provisión en cantidades adecuadas y a precios razonables,
* defender y proteger el uso por el franquiciado,
* en las franquicias internacionales esa defensa está contractualmente a cargo del franquiciado,
* el franquiciado está facultado para intervenir como interesado coadyuvante.

**Son obligaciones mínimas del franquiciado:**

* desarrollar efectivamente la actividad comprendida en la franquicia, cumplir las especificaciones del manual de operaciones y las que el franquiciante le comunique en cumplimiento de su deber de asistencia técnica,
* proporcionar informaciones que requiera el franquiciante para el conocimiento del desarrollo de la actividad y facilitar las inspecciones,
* abstenerse de actos que puedan poner en riesgo la identificación o el prestigio del sistema de franquicia,
* mantener la confidencialidad de la información reservada. Esta obligación subsiste después de la expiración del contrato.
* cumplir con las contraprestaciones comprometidas

**Plazo:** No puede ser inferior de 4 años.

Las franquicias son exclusivas para ambas partes.

Excepto pacto en contrario, el franquiciado no puede ceder su posición contractual ni los derechos que emergen del contrato mientras está vigente; el franquiciante no puede comercializar directamente con los terceros, mercaderías o servicios comprendidos en la franquicia dentro del territorio o zona de influencia del franquiciado; el derecho a la clientela corresponde al franquiciante.

No son válidas las cláusulas que prohíban al franquiciado cuestionar justificadamente los derechos del franquiciante; adquirir mercaderías comprendidas en la franquicia de otros franquiciados; reunirse o establecer vínculos no económicos con otros franquiciados.

Las partes del contrato son independientes y no existe relación laboral entre ellas. En consecuencia:

* el franquiciante no responde por las obligaciones del franquiciado,
* los dependientes del franquiciado no tienen relación jurídica laboral con el franquiciante,
* el franquiciante no responde ante el franquiciado por la rentabilidad del sistema otorgado en franquicia.

El franquiciante responde por los defectos de diseño del sistema.

**La extinción del contrato de franquicia se rige por:**

* el contrato se extingue por la muerte o incapacidad de cualquiera de las partes,
* el contrato no puede ser extinguido sin causa dentro del plazo de su vigencia original,
* los contratos con un plazo mejor de 3 años justificado por razones especiales, quedan extinguidos de pleno derecho al vencimiento del plazo,
* la parte que desea concluirlo a la expiración del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas, debe preavisar a la otra con una anticipación no menor de un mes por cada año de duración, hasta un máximo de 6 meses.

El contrato de franquicia no debe ser considerado un pacto que limite, restrinja o distorsione la competencia.

**JUEGO Y APUESTA**

Se configura el **contrato de juego** cuando dos o más partes compiten en una actividad de destreza física o intelectual, aunque sea solo parcialmente, obligándose a pagar un bien mensurable en dinera a la que gane.

En el juego son los propios jugadores los que intervienen en la disputa, debiendo pagar el perdedor.

**La apuesta** sucederá cuando dos personas que son de una opinión contraria, sobre cualquier materia, convienen que aquella cuya opinión resulte fundada recibirá de la otra una suma de dinero, o cualquier otro objeto determinado.

**Características:** Subdivididos en:

1. aquellos que el Estado autoriza expresamente y generan obligaciones civiles,
2. los que no fueron autorizados expresamente pero tampoco se encuentran prohibidos, estos aparejan obligaciones naturales,
3. aquellos que fueron expresamente prohibidos.

La concesión a empresas privadas está regulada por el derecho administrativo siendo de gran valor los pronunciamientos de los tribunales con respecto a estas convenciones y las relaciones de estas empresas con los jugadores por el derecho de consumo.

Ciertas deudas de juego o apuesta confieren acción judicial, son aquellas que provienen del ejercicio de la fuerza, destreza, corridas o actividades semejantes, siempre que no haya habido contravención a alguna ley o reglamento de policía.

Una facultad excepcional para los jueces es que estos podrán moderar dichas deudas cuando resulten extraordinarias respecto de la fortuna del deudor.

**Oferta pública:** las apuestas y sorteos ofrecidos al público confieren acción para su cumplimiento. El oferente es responsable frente al apostador o participante. La publicidad debe individualizar al oferente. Si no lo hace, quien actúa es responsable.