

CONTRATOS

Resumen Parcial 2020

1. COMPRAVENTA
 2. CESION
 3. DONACION
 4. LOCACION
 5. COMODATO
 6. LEASING
 7. MUTUO
 8. DEPOSITO
 9. OBRAS Y SERVICIOS
 10. FIANZA
 11. MANDATO
 12. CONSIGNACION
 13. FIDEICOMISO
-

CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. Definición y alcances del contrato

ARTICULO 1123.- Definición. *Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.*

Hay compraventa entonces si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero. El vínculo persigue un intercambio entre el vendedor y el comprador.

Para la adquisición del derecho de propiedad es necesaria la concurrencia de dos elementos: **título y modo suficiente**

El contrato de compraventa es título suficiente para adquirir la propiedad, el modo suficiente es la tradición del bien. La inscripción registral es suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos previstos legalmente; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo de derecho así lo requiera.

El intercambio propio de este contrato puede suceder en forma inmediata o diferida, sea que la postergación se refiera a la entrega del bien, o del precio, o de ambos, o de solo uno.

2. Caracteres

- Nominado: tiene regulación legal, completa y específica
- Bilateral: hay obligaciones para ambas partes
- Oneroso: representa sacrificios y ventajas para ambas partes
- Conmutativo: las ventajas para todos los contratantes son ciertas. Puede ser aleatorio en los supuestos del art 1130 y 1131 o cuando las partes lo acuerden así.
- No formal: sólo tiene exigencia de forma la transferencia de dominio en el caso de bienes inmuebles y algunos muebles registrables

3. Aplicación supletoria a otros contratos

Las normas relativas a la compraventa se aplican supletoriamente a los contratos por los cuales una de las partes se obliga a:

- a) transferir derechos reales de condominio, propiedad horizontal, superficie, usufructo o uso o a constituir los derechos reales de condominio, superficie, usufructo, uso, habitación, conjuntos inmobiliarios o servidumbre, y quien lo recibe, a pagar un precio en dinero. NO aplica a los de garantía.
- b) Transferir la titularidad a títulos valores por un precio en dinero.

4. Delimitación.

4.1 Contrato de obra

Cuando una de las partes se compromete a entregar cosas por un precio, se aplican las normas de la compraventa, a menos que de las circunstancias resulte que la principal de las obligaciones consista en suministrar mano de obra o prestar otros servicios.

Si quien produce la obra lo hace sobre material provistos por él mismo, aplican las reglas de la compraventa.

Esto aplica cosas muebles e inmuebles.

4.2 Con el contrato de permuta

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

La permuta desaparece total o parcialmente el precio en dinero para ser reemplazado por la transmisión de la propiedad de otra cosa.

4.3 Con el contrato de cesión

La cesión tiene por objeto transferir a otra un derecho mientras que la compraventa la propiedad de una cosa.

La cesión sólo tiene aptitud para transmitir el derecho emergente de una relación jurídica preexistente.

Debe recurrirse a la cesión para la transmisión de los derechos reales de garantía tales como la hipoteca, prenda y anticresis, por ser accesorios del crédito cedido.

La compraventa aplica cuando la transmisión del derecho real opera junto con la tradición material y jurídica del bien sobre el que se asienta, y la cesión cuando ello no sucede.

5. Elementos del contrato

5.1 Consentimiento

El contrato de compraventa es un elemento estructural del cual resulta que las partes son libres de hacerlo o no y, en su caso, de determinar su contenido.

El consentimiento está ordenado a transferir la propiedad de una cosa, se agrega a la exigencia genérica de la capacidad para contratar la necesaria para que el título y modo sean suficientes para adquirir un derecho real. Sus otorgantes deben estar legitimados al efecto.

5.2 Causa del contrato

La finalidad de la compra es la adquisición de la propiedad de una cosa o de un derecho real, y la de la venta obtener un ingreso de dinero. Se sintetizan en la finalidad económica de obligarse a transferir la propiedad.

5.3 Objeto del contrato

El objeto mediato son las cosas.

El objeto inmediato lo constituyen la transferencia de la propiedad y el precio, en tanto el objeto mediato son por un lado las cosas que pasan de un patrimonio a otro, por caso muebles o inmuebles, y del otro, dinero.

5.3.1 Las cosas

Los bienes materiales se llaman cosas. Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre.

5.3.1.1 Cosa vendida

La cosa objeto de la compraventa debe ser:

- a) determinada o determinable en su especie o género según el caso. Es determinable cuando se establecen los criterios suficientes para su individualización.
- b) susceptible de valoración económica.
- c) no prohibido. Quedan excluidas las cosas que están fuera del comercio y las cosas sobre las que pesa una incapacidad de derecho para contratar.

5.3.1.2 Cosa cierta que ha dejado de existir

Si la venta es de cosa cierta que ha dejado de existir al tiempo de perfeccionarse el contrato, éste no produce efecto alguno. Si ha dejado de existir parcialmente, el comprador puede demandar la parte existente con reducción del precio. Se refiera a las cosas ciertas, excluyéndose a las fungibles.

La ineficacia sólo se aplica al supuesto de cosa cierta que ha dejado de existir al tiempo de perfeccionarse el contrato. No se produce tal ineficacia cuando:

- a) se trata de obligaciones de género porque el caso fortuito no libera al deudor, porque se aplica el principio de que el género no perece.
- b) la cosa cierta ha dejado de existir con posterioridad a la celebración del contrato. El propietario soporta los riesgos de la cosa. Los casos de deterioro o pérdida, con o sin culpa, se rigen por lo dispuesto sobre la imposibilidad de cumplimiento.
- c) la compraventa es aleatoria. En caso de que el vendedor conociera al tiempo de la celebración del contrato que la cosa ya había perecido o se había dañado, no puede exigir el cumplimiento del contrato, pues en ese caso no existe el acontecimiento incierto que determina la ventaja o pérdida para uno de ellos o para todos.

5.3.1.3 Cosa futura

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

El vendedor debe realizar las tareas y esfuerzos que resulten del contrato para que esta llegue a existir en las condiciones y tiempo convenidos.

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

Se trata de un contrato conmutativo sujeto a condición suspensiva, si el comprador no asume obligación.

El comprador puede asumir el riesgo de que la cosa futura no llegue a existir total o parcialmente, siempre que lo haga en forma expresa. Se trata de un contrato aleatorio obliga al comprador a pagar el precio aunque la cosa no llegue a existir.

5.3.1.4 Cosa ajena

Si el que promete transmitir no ha garantizado el éxito de la promesa, solo está obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice y, si por su culpa, el bien no se transmite, debe reparar los daños causados. Debe también indemnizarlos cuando ha garantizado la promesa y ésta no se cumple.

5.3.2 El precio

Debe ser en dinero determinado o determinable. La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación. Si por el acto se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal.

El precio debe ser serio, es decir que las partes deben tener la intención de pagarlo y percibirlo.

5.3.2.1 Determinación del precio

- a) lo determinan las partes o
- b) se deja su indicación al arbitrio de un tercero que designa las partes en el contrato mismo o con posterioridad a su celebración o
- c) se determina con relación a otra cosa cierta o
- d) las partes fijan un procedimiento para determinarlo

5.3.2.2 Indeterminación del precio

La indeterminación del precio conduce inicialmente a la nulidad del contrato.

La excepción es el supuesto en que la determinación por un tercero fracasa, en cuyo caso debe acudir a la determinación judicial.

La determinación del precio debería ser adecuada tomando como referencia los valores de plaza; un apartamento grosero habilita la revisión en forma individual.

Es posible eludir la nulidad del contrato en los supuestos indicados anteriormente si las partes deciden solicitar la determinación en juicio.

La indeterminación del precio puede ser también zanjada en los contratos de cosas muebles gracias al artículo 1143.

art 1143: Silencio sobre el precio. Cuando el contrato ha sido válidamente celebrado, pero **el precio no se ha señalado ni expresa ni tácitamente**, ni se ha estipulado un medio para determinarlo, se considera, excepto indicación en contrario, que las partes han hecho referencia al precio generalmente cobrado en el momento de la celebración del contrato para tales mercaderías, vendidas en circunstancias semejantes, en el tráfico mercantil de que se trate. (esto se aplica en la determinación del supuesto de muebles)

5.3.2.3 Determinación en el supuesto de inmuebles

Puede pactarse entre las partes fijándolo o no por unidad de medida de superficie. Si el objeto principal de la venta es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie, y la superficie del terreno tiene una diferencia mayor del 5% que la acordada, el vendedor o el comprador, según el caso, tiene derecho a pedir el ajuste de la diferencia. El comprador que por aplicación de esta regla tiene que pagar un mayor precio, puede resolver la compra.

El comprador puede pedir una disminución del precio, si la superficie es menor, o el vendedor solicitar un aumento de precio si ella fuese mayor; en este supuesto, adicionalmente, el comprador puede pedir la resolución del contrato para eludir el mayor desembolso del previsto en el contrato.

No debería descartarse en los supuestos en los cuales la distorsión aludida estuviese en el inmueble edificado, con relación a los metros efectivamente construidos.

Si el precio es convenido por unidad de medida de superficie, el precio total es el que resulta en función de la superficie real del inmueble. Si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un 5% la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver.

No contempla igual solución si la superficie final fuese menor que la prevista, circunstancia que en ciertas explotaciones puede ser determinante para la decisión del comprador.

6. Obligaciones de las partes

6.1 Obligaciones del vendedor

6.1.1 Transmitir la propiedad

Tiene el alcance preciso de colocar el comprador en situación de dueño de la cosa, de modo que aun siendo la obligación nuclear, está subordinada al cumplimiento de las colaterales que son funcionales a ella, entre otras, la de conservar la cosa y entregarla.

6.1.2 Conservar la cosa

Implica que esta mantenga el mismo estado en el que se encontraba cuando se celebró el contrato hasta que sea entregada al comprador,

El propietario soporta el riesgo de la cosa, los casos de deterioro o pérdida, con o sin culpa, se rigen por lo dispuesto sobre la imposibilidad de cumplimiento.

La obligación queda extinguida sin responsabilidad por la imposibilidad sobrevenida objetiva, absoluta y definitiva de la prestación producida por caso fortuito o fuerza mayor.

Sobreviene por causas imputables al deudor, la obligación se convierte en la de pagar una indemnización de los daños si aquella es total; si es parcial, el acreedor puede solicitar el ajuste del precio.

Si durante la conservación de la cosa hasta la entrega aumenta su valor intrínseco, se estará a lo que resulte de su origen.

El deudor está obligado a realizar las mejoras necesarias, sin derecho a percibir su valor. Tampoco pueden influir sobre el precio del contrato de compraventa ya celebrado. No tiene derecho a reclamar indemnización por las mejoras útiles ni por las suntuarias, pero puede retirarlas en tanto no deterioren la cosa.

La mejora natural autoriza al deudor a exigir un mayor valor. Si el acreedor no lo acepta, la obligación se extingue, sin responsabilidad para ninguna de las partes.

En el caso de que la cosa producida sean frutos hasta el día de la tradición, los percibidos son del vendedor; desde esa fecha, los devengados y no percibidos son del comprador.

6.1.3 Entregar la cosa

La adquisición derivada por acto entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. El acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario.

En la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa mediante la celebración del contrato, con las formas establecidas por la ley.

En algunos supuestos, la tradición posesoria es reemplazada por la inscripción registral, en tanto ésta es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrales en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo de derecho lo requiera.

En la compraventa, el contrato es el título. En algunos supuestos, el modo tiene que tener la forma establecida por la ley, por caso, en los inmuebles.

La obligación de entregar la cosa exige toda cooperación para que la transferencia del dominio se concrete.

6.1.4 Obligaciones complementarias

6.1.4.1 Entregar en las condiciones convenidas

La entrega de la cosa debe hacerse libre de toda relación y de oposición de terceros. Las relaciones de poder de las cuales debe estar librada la cosa son la posesión y la tenencia.

La entrega se hace libre de ocupantes y de bienes o bien declarando que no reconoce embargos, restricciones o cualquier otra limitación a la facultad de disponer.

Es una obligación complementaria a la transmisión del dominio.

6.1.4.2 Entregar con sus accesorios

Incluye los frutos y los productos

6.1.4.3 Otorgar los instrumentos

El vendedor debe poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta.

Los recaudos relativos deben apreciarse en función de la satisfacción del comprador para oponer su posición de propietario.

En los casos en los que la ley o los usos no exijan el otorgamiento de factura, el vendedor debe otorgar un documento que acredite la venta.

El CCCN imputa efectos a la factura que el vendedor emite:

- a) si la factura no indica plazo para el pago del precio, se presume que la venta fue al contado
- b) la factura no observada dentro de diez años de recibida se presume aceptada en todo su contenido.

6.1.4.4 Asumir los costos y los gastos

El vendedor debe asumir los costos que demande la obtención de los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta y los gastos de la entrega de la cosa vendida.

También en la compraventa de inmuebles los gastos de estudio de título y sus antecedentes, los de mensura y los tributos que gravan la venta.

La regla de la adjudicación de los cargos y gastos tiene carácter supletorio.

6.1.4.5 Tiempo y lugar de entrega

El tiempo y el lugar será el pactado.

Si las partes no hubieran previsto el lugar y el tiempo se aplica supletoriamente:

a) el tiempo y lugar que determinen los usos. También puede ser el que resulte de las particularidades de la venta.

b) si no hubiese usos respecto al tiempo: dentro de las 24 horas de celebrado el contrato.

c) en cuanto al lugar en inmuebles: la tradición es simbólica y se hace con la entrega de la llave.

d) en el caso de bienes muebles, la entrega es en el lugar en el que la cosa cierta se encontraba al celebrarse el contrato y no donde está habitualmente, a diferencia del principio general.

Si se trata de entregar cosas que no son ciertas, sólo determinadas por cantidad y especie, el lugar de entrega es donde se cuentan, pesan o miden las mismas.

6.1.4.6 Aspectos particulares de cosas muebles

En caso de entrega anticipada de cosas no adecuadas al contrato, el vendedor puede, hasta la fecha fijada:

a) entrega la parte o cantidad que falte

b) entregar otras cosas en sustitución de las dadas, o subsanar cualquier falta de adecuación de las cosas entregadas a lo convenido, siempre que no ocasione al comprador inconvenientes ni gastos excesivos; el comprador conserva el derecho a exigir la indemnización de daños.

Están a cargo del vendedor los riesgos de daños o pérdida de las cosas y los gastos incurridos hasta ponerla a disposición del comprador.

6.1.4.7 Obligación de saneamiento

El vendedor debe garantizar al comprador que no será turbado o privado del derecho adquirido sobre la cosa, por la acción de un tercero que invoque un derecho mejor.

De igual modo está obligado a garantizar que la cosa no tenga vicios estructurales o funcionales que la hagan impropia para su destino, o disminuyan su utilidad, que de haberlos conocido, el adquirente no la hubiese adquirido, o su contraprestación hubiese sido mucho menor.

6.2 Obligaciones del comprador

6.2.1 Pagar el precio

En cuanto al lugar y al tiempo del pago, rige el principio de autonomía de la voluntad. Supletoriamente, para el caso en que las partes no hubiesen fijado el tiempo para el pago, se presume que fue al contado.

Salvo pacto en contrario, el precio debe pagarse contra la entrega de la cosa mueble vendida. El comprador no tiene obligación de pagar el precio antes de poder examinar las cosas, excepto que las modalidades de entrega o pacto pactadas sean incompatibles con esta posibilidad.

6.2.2 Recibir la cosa

Recibir la cosa y los documentos vinculados al contrato.

Si el comprador fuese remiso en su obligación de recibir la cosa, el vendedor podrá consignar judicialmente la cosa vendida a fin de liberarse de su obligación.

6.2.3 Pagar los gastos

Pagar los gastos de recibo, incluido los de testimonio de la escritura pública y los posteriores a la venta. Es una obligación del comprador aunque de aplicación supletoria a la voluntad de las partes.

6.2.4 Recepción de cosas muebles

6.2.4.1 Adecuación de la cosa a lo convenido

La recepción de la cosa contribuye de modo concluyente a la ejecución del contrato, siendo decisivas para ello las reglas de la adecuación de las cosas muebles a lo convenido.

Las cosas son adecuadas al contrato si:

- a) son aptas para los fines que ordinariamente son destinadas. Si la inadecuación de la cosa era conocida o debió serlo por el comprador, el vendedor no es responsable.
- b) son aptas para el fin especial que expresa o tácitamente se haya hecho saber al vendedor al tiempo de la celebración del contrato.
- c) están envasadas o embaladas de una manera habitual o de una forma adecuada para conservarlas.
- d) responden a la muestra en caso de que la venta se hiciera sobre ellas.

6.2.4.2 compraventa por muestra

Si la cosa entregada es de igual calidad que la muestra, el comprador no puede rehusar la recepción.

6.2.4.3 Cosas que no están a la vista

Si la cosa vendida no está a la vista, debe adecuarse a lo convenido al momento de su entrega, sea que ésta se verifique en la persona del comprador, del transportista o del tercero designado para la recepción.

La determinación de la adecuación de la cosa por el vendedor a lo convenido se hace por peritos arbitradores.

Si el comprador no hubiese podido inspeccionar la cosa vendida y la entrega de esta se hubiese convenido hacerla al transportista o un tercero designado para su recepción, los plazos para reclamar por las diferencias de cantidad o falta de adecuación se cuentan desde la recepción de las cosas por el comprador.

6.2.4.4 Cosas que se entregan en fardo o bajo cubierta

El comprador puede reclamar en los diez días inmediatos la falta de adecuación del contenido.

El comprador puede exigir que el reconocimiento de la cantidad y adecuación al contrato se haga en el momento de la entrega, en cuyo caso no puede el comprador reclamar con posterioridad a la recepción.

6.2.4.5 Venta por junto

El comprador no está obligado a recibir solo parte de ella salvo pacto en contrato. Si las recibe, la transmisión del dominio queda firme en cuanto a ellas.

6.2.4.6 Compraventa sujeta a condición suspensiva

Está sujeta a la condición suspensiva de la aceptación del comprador, si este se reserva la facultad de probar la cosa, o los usos o la convención expresa determinan que la venta es a satisfacción del comprador.

6.2.4.7 Cláusulas de difusión general en los usos internacionales

Los INCOTERMS son términos que definen claramente cuáles son las obligaciones entre compradores y vendedores dentro de un contrato internacional.

El CCCN establece que las cláusulas que tengan difusión en los usos internacionales se presumen utilizadas con el significado que les adjudiquen tales usos, aunque la venta sea internacional, siempre que de las circunstancias no resulte lo contrario.

CLAUSULAS ESPECIALES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA: REVENTA, RETROVENTA O PREFERENCIA

Sabemos que, en la esfera de los contratos, las partes ejercen su autonomía de la voluntad. ¿Qué quiere decir esto? Que ellas son libres de determinar el contenido del contrato del modo que les sea más conveniente, de acuerdo con sus intereses.

Para ello, las partes suelen incorporar cláusulas. La gran mayoría de ellas no están reguladas por la ley, ya que podrían ser infinitas. Sin embargo, hay ciertas cláusulas que son más usuales que otras en el marco de un contrato. ¿a qué cláusulas nos referimos? A las denominadas **“cláusulas especiales”**.

Elas son: el pacto de **RETROVENTA**, el pacto de **REVENTA** y el pacto de **PREFERENCIA**.

¿En qué consiste cada una de ellas?

Pacto de retroventa:

El pacto de reventa es la facultad que tiene el vendedor de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador restituyendo a este el precio con el exceso o disminución que se hubiera pactado.

Pacto de reventa:

Este pacto permite al comprador devolver la cosa comprada, debiendo restituir, en caso de ejercer la facultad, el precio con el exceso o disminución que se hubiera convenido.

Pacto de preferencia:

Esta cláusula especial permite al vendedor recuperar la cosa vendida con prelación a cualquier otro adquirente, si el comprador decide enajenarla.

Es decir, que, a diferencia del pacto de retroventa, en este caso la facultad del vendedor solo aparece si el comprador decide enajenar quien debe notificar al vendedor su decisión de enajenarla y todos los detalles de la operación proyectada o, en su caso, el lugar y tiempo que se realizara la subasta.

El vendedor dentro de los 10 días de recibida la comunicación, tiene tiempo para ejercer su preferencia. Este pacto es personal. No se transmite Mortis Causa.

¿Cuáles son plazos de vigencia?

El Código Civil Y Comercial de la Nación establece que estos pactos pueden ser convenidos por un plazo que no exceda de cinco años si se trata de cosas inmuebles, y de dos años si se trata de cosas muebles, contados desde la celebración del contrato

Si las partes convienen un plazo mayor se reduce al máximo legal. El plazo establecido por la ley es perentorio e improrrogable. (Artículo 1167)

¿A qué tipo de condición queda sujeto el contrato?

El contrato quedara sujeto a la condición resolutoria según lo establece el Código Civil Y Comercial de la Nación en los artículos 1163, 1164 y 1165 respectivamente.

Cabe recordar que se establece cuando se está presente a condición resolutoria en el artículo 553 del mismo código:

Art. 553. La obligación es formada bajo condición resolutoria, cuando las partes subordinaren a un hecho incierto y futuro la resolución de un derecho adquirido.

¿Cuál es el régimen de obtención de frutos?

El régimen de obtención de frutos se ve plasmado en el artículo 1935. El mismo establece que “ La buena fe del poseedor debe existir en cada hecho de percepción de frutos; y la buena o mala fe del que sucede en la posesión de la

cosa se juzga sólo con relación al sucesor y no por la buena o mala fe de su antecesor, sea la sucesión universal o particular. El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos y los naturales devengados no percibidos. El de mala fe debe restituir los percibidos y los que por su culpa deja de percibir. Sea de buena o mala fe, debe restituir los productos que haya obtenido de la cosa. Los frutos pendientes corresponden a quien tiene derecho a la restitución de la cosa”

Artículos sobre compraventa:

Compraventa

ARTICULO 1123.- Definición. Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.

ARTICULO 1124.- Aplicación supletoria a otros contratos. Las normas de este Capítulo se aplican supletoriamente a los contratos por los cuales una parte se obliga a:

a) transferir a la otra derechos reales de condominio, propiedad horizontal, superficie, usufructo o uso, o a constituir los derechos reales de condominio, superficie, usufructo, uso, habitación, conjuntos inmobiliarios o servidumbre, y dicha parte, a pagar un precio en dinero;

b) transferir la titularidad de títulos valores por un precio en dinero.

ARTICULO 1125.- Compraventa y contrato de obra. Cuando una de las partes se compromete a entregar cosas por un precio, aunque éstas hayan de ser manufacturadas o producidas, se aplican las reglas de la compraventa, a menos que de las circunstancias resulte que la principal de las obligaciones consiste en suministrar mano de obra o prestar otros servicios. Si la parte que encarga la manufactura o producción de las cosas asume la obligación de proporcionar una porción substancial de los materiales necesarios, se aplican las reglas del contrato de obra.

ARTICULO 1126.- Compraventa y permuta. Si el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato es de permuta si es mayor el valor de la cosa y de compraventa en los demás casos.

ARTICULO 1127.- Naturaleza del contrato. El contrato no debe ser juzgado como de compraventa, aunque las partes así lo estipulen, si para ser tal le falta algún requisito esencial.

ARTICULO 1128.- Obligación de vender. Nadie está obligado a vender, excepto que se encuentre sometido a la necesidad jurídica de hacerlo.

SECCION 2ª

Cosa vendida

ARTICULO 1129.- Cosa vendida. Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos.

ARTICULO 1130.- Cosa cierta que ha dejado de existir. Si la venta es de cosa cierta que ha dejado de existir al tiempo de perfeccionarse el contrato, éste no produce efecto alguno. Si ha dejado de existir parcialmente, el comprador puede demandar la parte existente con reducción del precio.

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

ARTICULO 1131.- Cosa futura. Si se vende cosa futura, se entiende sujeta a la condición suspensiva de que la cosa

llegue a existir.

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

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

ARTICULO 1132.- Cosa ajena. La venta de la cosa total o parcialmente ajena es válida, en los términos del artículo 1008. El vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador.

SECCION 3ª

Precio

ARTICULO 1133.- Determinación del precio. El precio es determinado cuando las partes lo fijan en una suma que el comprador debe pagar, cuando se deja su indicación al arbitrio de un tercero designado o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta. En cualquier otro caso, se entiende que hay precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo.

ARTICULO 1134.- Precio determinado por un tercero. El precio puede ser determinado por un tercero designado en el contrato o después de su celebración. 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 por el procedimiento más breve que prevea la ley local.

ARTICULO 1135.- Precio no convenido por unidad de medida de superficie. Si el objeto principal de la venta es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie y la superficie de terreno tiene una diferencia mayor del cinco por ciento con la acordada, el vendedor o el comprador, según los casos, tiene derecho de pedir el ajuste de la diferencia. El comprador que por aplicación de esta regla debe pagar un mayor precio puede resolver la compra.

ARTICULO 1136.- Precio convenido por unidad de medida de superficie. Si el precio es convenido por unidad de medida de superficie, el precio total es el que resulta en función de la superficie real del inmueble. Si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un cinco por ciento a la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver.

SECCION 4ª

Obligaciones del vendedor

ARTICULO 1137.- Obligación de transferir. El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete.

ARTICULO 1138.- Gastos de entrega. Excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos referidos en el artículo 1137. En la compraventa de inmuebles también están a su cargo los del estudio del título y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que graven la venta.

ARTICULO 1139.- Tiempo de entrega del inmueble. El vendedor debe entregar el inmueble inmediatamente de la

escrituración, excepto convención en contrario.

ARTICULO 1140.- Entrega de la cosa. La cosa debe entregarse con sus accesorios, libre de toda relación de poder y de oposición de tercero.

SECCION 5ª

Obligaciones del comprador

ARTICULO 1141.- Enumeración. Son obligaciones del comprador:

- a) pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos. Si nada se pacta, se entiende que la venta es de contado;*
- b) recibir la cosa y los documentos vinculados con el contrato. Esta obligación de recibir consiste en realizar todos los actos que razonablemente cabe esperar del comprador para que el vendedor pueda efectuar la entrega, y hacerse cargo de la cosa;*
- c) pagar los gastos de recibo, incluidos los de testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a la venta.*

SECCION 6ª

Compraventa de cosas muebles

ARTICULO 1142.- Regla de interpretación. Las disposiciones de esta Sección no excluyen la aplicación de las demás normas del Capítulo en cuanto sean compatibles.

Parágrafo 1º

Precio

ARTICULO 1143.- Silencio sobre el precio. Cuando el contrato ha sido válidamente celebrado, pero el precio no se ha señalado ni expresa ni tácitamente, ni se ha estipulado un medio para determinarlo, se considera, excepto indicación en contrario, que las partes han hecho referencia al precio generalmente cobrado en el momento de la celebración del contrato para tales mercaderías, vendidas en circunstancias semejantes, en el tráfico mercantil de que se trate.

ARTICULO 1144.- Precio fijado por peso, número o medida. Si el precio se fija con relación al peso, número o medida, es debido el precio proporcional al número, peso o medida real de las cosas vendidas. Si el precio se determina en función del peso de las cosas, en caso de duda, se lo calcula por el peso neto.

Parágrafo 2º

Entrega de la documentación

ARTICULO 1145.- Entrega de factura. El vendedor debe entregar al comprador una factura que describa la cosa vendida, su precio, o la parte de éste que ha sido pagada y los demás términos de la venta. Si la factura no indica plazo para el pago del precio se presume que la venta es de contado. La factura no observada dentro de los diez días de recibida se presume aceptada en todo su contenido.

Excepto disposición legal, si es de uso no emitir factura, el vendedor debe entregar un documento que acredite la venta.

ARTICULO 1146.- Obligación de entregar documentos. Si el vendedor está obligado a entregar documentos relacionados con las cosas vendidas, debe hacerlo en el momento, lugar y forma fijados por el contrato. En caso de entrega anticipada de documentos, el vendedor puede, hasta el momento fijado para la entrega, subsanar cualquier falta de conformidad de ellos, si el ejercicio de ese derecho no ocasiona inconvenientes ni gastos excesivos al comprador.

Parágrafo 3°

Entrega de la cosa

ARTICULO 1147.- Plazo para la entrega de la cosa. La entrega debe hacerse dentro de las veinticuatro horas de celebrado el contrato, excepto que de la convención o los usos resulte otro plazo.

ARTICULO 1148.- Lugar de entrega de la cosa. El lugar de la entrega es el que se convino, o el que determinen los usos o las particularidades de la venta. En su defecto, la entrega debe hacerse en el lugar en que la cosa cierta se encontraba al celebrarse el contrato.

ARTICULO 1149.- Puesta a disposición de las cosas vendidas. Endoso de mercaderías en tránsito. Las partes pueden pactar que la puesta a disposición de la mercadería vendida en lugar cierto y en forma incondicional tenga los efectos de la entrega, sin perjuicio de los derechos del comprador de revisarla y expresar su no conformidad dentro de los diez días de retirada. También pueden pactar que la entrega de la mercadería en tránsito tenga lugar por el simple consentimiento de las partes materializado en la cesión o el endoso de los documentos de transporte desde la fecha de su cesión o endoso.

ARTICULO 1150.- Entrega anticipada de cosas no adecuadas al contrato. En caso de entrega anticipada de cosas no adecuadas al contrato, sea en cantidad o calidad, el vendedor puede, hasta la fecha fijada:

a) entregar la parte o cantidad que falte de las cosas;

b) entregar otras cosas en sustitución de las dadas o subsanar cualquier falta de adecuación de las cosas entregadas a lo convenido, siempre que el ejercicio de ese derecho no ocasione al comprador inconvenientes ni gastos excesivos; no obstante, el comprador conserva el derecho de exigir la indemnización de los daños.

ARTICULO 1151.- Riesgos de daños o pérdida de las cosas. Están a cargo del vendedor los riesgos de daños o pérdida de las cosas, y los gastos incurridos hasta ponerla a disposición del comprador en los términos del artículo 1149 o, en su caso, del transportista u otro tercero, pesada o medida y en las demás condiciones pactadas o que resulten de los usos aplicables o de las particularidades de la venta.

Parágrafo 4°

Recepción de la cosa y pago del precio

ARTICULO 1152.- Tiempo del pago. El pago se hace contra la entrega de la cosa, excepto pacto en contrario. El comprador no está obligado a pagar el precio mientras no tiene la posibilidad de examinar las cosas, a menos que las modalidades de entrega o de pago pactadas por las partes sean incompatibles con esta posibilidad.

ARTICULO 1153.- Compraventa sobre muestras. Si la compraventa se hace sobre muestras, el comprador no puede

rehusar la recepción si la cosa es de igual calidad que la muestra.

ARTICULO 1154.- Compraventa de cosas que no están a la vista. En los casos de cosas que no están a la vista y deben ser remitidas por el vendedor al comprador, la cosa debe adecuarse al contrato al momento de su entrega al comprador, al transportista o al tercero designado para recibirla.

ARTICULO 1155.- Cosas que se entregan en fardos o bajo cubierta. Si las cosas muebles se entregan en fardo o bajo cubierta que impiden su examen y reconocimiento, el comprador puede reclamar en los diez días inmediatos a la entrega, cualquier falta en la cantidad o la inadecuación de las cosas al contrato.

El vendedor puede exigir que en el acto de la entrega se haga el reconocimiento íntegro de la cantidad y de la adecuación de las cosas entregadas al contrato, y en ese caso no hay lugar a reclamos después de recibidas.

ARTICULO 1156.- Adecuación de las cosas muebles a lo convenido. Se considera que las cosas muebles son adecuadas al contrato si:

- a) son aptas para los fines a que ordinariamente se destinan cosas del mismo tipo;*
- b) son aptas para cualquier fin especial que expresa o tácitamente se haya hecho saber al vendedor en el momento de la celebración del contrato, excepto que de las circunstancias resulte que el comprador no confió o no era razonable que confiara, en la idoneidad y criterio del vendedor;*
- c) están envasadas o embaladas de la manera habitual para tales mercaderías o, si no la hay, de una adecuada para conservarlas y protegerlas;*
- d) responden a lo previsto en el artículo 1153.*

El vendedor no es responsable, a tenor de lo dispuesto en los incisos a) y c) de este artículo, de la inadecuación de la cosa que el comprador conocía o debía conocer en el momento de la celebración del contrato.

ARTICULO 1157.- Determinación de la adecuación de las cosas al contrato. En los casos de los artículos 1153 y 1154 el comprador debe informar al vendedor sin demora de la falta de adecuación de las cosas a lo convenido.

La determinación de si la cosa remitida por el vendedor es adecuada al contrato se hace por peritos arbitradores, excepto estipulación contraria.

Si las partes no acuerdan sobre la designación del perito arbitrador, cualquiera de ellas puede demandar judicialmente su designación dentro del plazo de caducidad de treinta días de entrega de la cosa. El juez designa el arbitrador.

ARTICULO 1158.- Plazo para reclamar por los defectos de las cosas. Si la venta fue convenida mediante entrega a un transportista o a un tercero distinto del comprador y no ha habido inspección de la cosa, los plazos para reclamar por las diferencias de cantidad o por su no adecuación al contrato se cuentan desde su recepción por el comprador.

ARTICULO 1159.- Compraventa por junto. Si la venta es por una cantidad de cosas "por junto" el comprador no está obligado a recibir sólo una parte de ellas, excepto pacto en contrario. Si la recibe, la venta y transmisión del dominio quedan firmes a su respecto.

ARTICULO 1160.- Compraventas sujetas a condición suspensiva. La compraventa está sujeta a la condición suspensiva de la aceptación de la cosa por el comprador si:

- a) el comprador se reserva la facultad de probar la cosa;*
- b) la compraventa se conviene o es, de acuerdo con los usos, "a satisfacción del comprador".*

El plazo para aceptar es de diez días, excepto que otro se haya pactado o emane de los usos. La cosa se considera aceptada y el contrato se juzga concluido cuando el comprador paga el precio sin reserva o deja transcurrir el plazo sin pronunciarse.

ARTICULO 1161.- Cláusulas de difusión general en los usos internacionales. Las cláusulas que tengan difusión en los usos internacionales se presumen utilizadas con el significado que les adjudiquen tales usos, aunque la venta no sea internacional, siempre que de las circunstancias no resulte lo contrario.

ARTICULO 1162.- Compraventa con cláusula pago contra documentos. En la compraventa de cosas muebles con cláusula “pago contra documentos”, “aceptación contra documentos” u otras similares, el pago, aceptación o acto de que se trate sólo puede ser rehusado por falta de adecuación de los documentos con el contrato, con independencia de la inspección o aceptación de la cosa vendida, excepto que lo contrario resulte de la convención o de los usos, o que su falta de identidad con la cosa vendida esté ya demostrada.

Si el pago, aceptación o acto de que se trate debe hacerse por medio de un banco, el vendedor no tiene acción contra el comprador hasta que el banco rehúse hacerlo.

SECCION 7ª

Algunas cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de compraventa

ARTICULO 1163.- Pacto de retroventa. Pacto de retroventa es aquel por el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador contra restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos.

El contrato sujeto a este pacto se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria.

ARTICULO 1164.- Pacto de reventa. Pacto de reventa es aquel por el cual el comprador se reserva el derecho de devolver la cosa comprada. Ejercido el derecho, el vendedor debe restituir el precio, con el exceso o disminución convenidos.

Se aplican las reglas de la compraventa bajo condición resolutoria.

ARTICULO 1165.- Pacto de preferencia. Pacto de preferencia es aquel por el cual el vendedor tiene derecho a recuperar la cosa con prelación a cualquier otro adquirente si el comprador decide enajenar-la. El derecho que otorga es personal y no puede cederse ni pasa a los herederos.

El comprador debe comunicar oportunamente al vendedor su decisión de enajenar la cosa y todas las particularidades de la operación proyectada o, en su caso, el lugar y tiempo en que debe celebrarse la subasta.

Excepto que otro plazo resulte de la convención, los usos o las circunstancias del caso, el vendedor debe ejercer su derecho de preferencia dentro de los diez días de recibida dicha comunicación.

Se aplican las reglas de la compraventa bajo condición resolutoria.

ARTICULO 1166.- Pactos agregados a la compraventa de cosas registrables. Los pactos regulados en los artículos precedentes pueden agregarse a la compraventa de cosas muebles e inmuebles. Si la cosa vendida es registrable, los pactos de retroventa, de reventa y de preferencia son oponibles a terceros interesados si resultan de los documentos inscriptos en el registro correspondiente, o si de otro modo el tercero ha tenido conocimiento efectivo.

Si las cosas vendidas son muebles no registrables, los pactos no son oponibles a terceros adquirentes de buena fe y a

título oneroso.

ARTICULO 1167.- Plazos. Los pactos regulados en los artículos precedentes pueden ser convenidos por un plazo que no exceda de cinco años si se trata de cosas inmuebles, y de dos años si se trata de cosas muebles, contados desde la celebración del contrato.

Si las partes convienen un plazo mayor se reduce al máximo legal. El plazo establecido por la ley es perentorio e improrrogable.

ARTICULO 1168.- Venta condicional. Presunción. En caso de duda, la venta condicional se reputa hecha bajo condición resolutoria, si antes del cumplimiento de la condición el vendedor hace tradición de la cosa al comprador.

ARTICULO 1169.- Efecto de la compraventa sujeta a condición resolutoria. La compraventa sujeta a condición resolutoria produce los efectos propios del contrato, pero la tradición o, en su caso, la inscripción registral, sólo transmite el dominio revocable.

SECCION 8ª

Boleto de compraventa

ARTICULO 1170.- Boleto de compraventa de inmuebles. El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:

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

ARTICULO 1171.- Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra. Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio. El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.

CAPITULO 2

Permuta

ARTICULO 1172.- Definición. Hay permuta si las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero.

ARTICULO 1173.- Gastos. Excepto pacto en contrario, los gastos previstos en el artículo 1138 y todos los demás gastos que origine la permuta, son soportados por los contratantes por partes iguales.

ARTICULO 1174.- Evicción. El permutante que es vencido en la propiedad de la cosa que le fue transmitida puede pedir la restitución de la que dio a cambio o su valor al tiempo de la evicción, y los daños. Puede optar por hacer efectiva la

responsabilidad por saneamiento prevista en este Código.

ARTICULO 1175.- Norma supletoria. En todo lo no previsto por el presente Capítulo se aplican supletoriamente las normas de la compraventa..

CONTRATO DE CESION

1. Concepto

ARTICULO 1614.- Definición. Hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiere a la otra un derecho. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa, de la permuta o de la donación, según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las de este Capítulo.

Se define generalmente como el contrato en el que una de las partes transfiere a la otra un derecho.

Desde una perspectiva causalista, se lo define como un negocio jurídico celebrado por el acreedor cedente, con otra persona, cesionario, con la finalidad de producir la transmisión de la titularidad del crédito entre uno y otro.

El contrato de cesión de derechos cumple una función económica de circulación de los créditos dentro del tráfico jurídico.

2. Partes del contrato

Cedente: se obliga a transmitir el derecho

Cesionario: se obliga a recibir el derecho, ocupando el lugar de acreedor.

Deudor cedido: NO ES PARTE DEL CONTRATO. Es el obligado a la prestación subyacente en la obligación cedida.

El contrato queda perfeccionado con el consentimiento del cedente (acreedor primitivo) y del cesionario (nuevo acreedor), el cual no se haya condicionado al consentimiento del deudor cedido. El cedido no es parte del contrato, aunque obviamente le concierne la transmisión.

La cesión de derechos implica que el mismo derecho existente pase del cedente al cesionario, con todos sus accesorios y garantías, convirtiéndose el cesionario en dueño exclusivo del derecho cedido, por lo que puede ejercer contra el deudor los derechos que nacen del crédito.

3. Caracteres

- Nominado: es un contrato regulado
- Consensual: se perfecciona con el mero acuerdo de voluntades
- Oneroso o gratuito: según si las partes tuvieron en miras una ventaja patrimonial o no, en cuyo caso será unilateral o bilateral según corresponda
- Conmutativo: ambas partes conocen las ventajas y son ciertas desde el momento que celebran el contrato. El riesgo que corre el cesionario de no obtener el cobro del crédito del deudor cedido no convierte a la cesión en un contrato aleatorio ya que el cedente no garantiza la solvencia del deudor si no la legitimidad del crédito.
- Formal: la forma exigida es la escrita pero su incumplimiento no produce la nulidad del contrato, si no que permite al cesionario la acción de reclamar el cumplimiento de la formalidad.

4. Delimitación con otros contratos

4.2 Con la Novación:

En la cesión de derechos es la misma obligación existente la que pasa del cedente al cesionario. En la novación se extingue la obligación que existía y surge una nueva a favor del nuevo acreedor.

La cesión de derechos se da entre el cedente y cesionario. No interviene el deudor cedido. En cambio, en la novación por cambio de acreedor exige el consentimiento del deudor, sin el cual la nueva obligación no puede ser creada. Si este consentimiento no es prestado hay cesión de créditos.

La cesión de créditos debe ser realizada en las formas legales. La novación no es un acto solemne, ni siquiera formal.

En la cesión de derechos, estos pasan con todos sus accesorios y garantías. En la novación los accesorios se extinguen.

En la cesión de derechos existe la garantía de evicción.

4.2 Con la Subrogación:

La cesión de derechos es un contrato; el pago por subrogación es un distracto

La cesión de derechos tiene una función económica de utilidad, el pago por subrogación es un acto desinteresado. El consentimiento del acreedor es ineludible en la cesión, en cambio en la subrogación no.

La cesión es convencional. La subrogación puede ser legal o convencional.

El cedente garantiza la existencia del crédito, en la subrogación no hay tal garantía.

5. Disposiciones aplicables

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

Si la cesión es en garantía, **las normas de la prenda de créditos** se aplican a las relaciones entre cedente y cesionario.

5.1 De la compraventa

Se aplican las reglas de compraventa si se realiza una contraprestación en dinero.

Es la llamada cesión-venta, con muchos puntos de contacto con la compraventa, pero con una diferencia esencial.

En la compraventa, la obligación se refiere a la transferencia de una cosa. En cambio, en la cesión de derechos la posibilidad de transferencia se refiere al desplazamiento de un derecho de crédito, es decir un bien inmaterial.

5.2 De la permuta

Se aplican las reglas de la permuta si se realiza la cesión con la contraprestación de la transmisión de un bien.

5.3 De la donación

Se aplican las reglas de la donación si la cesión se realiza sin contraprestación.

6. Objeto del contrato

El objeto del contrato es la transmisión de un derecho. ¿Qué clase de derechos? Personales, reales, intelectuales, con los alcances que resulten de la definición general del contrato, esto es, referida a derechos de contenido patrimonial.

6.1 Derechos que pueden ser cedidos

Todo derecho puede ser cedido, excepto que lo contrario resulte de la ley, de la convención que lo origina, o de la naturaleza del derecho. No obstante, la permisividad genérica, la restricción a la transmisión de un derecho puede operar cuando las partes del negocio jurídico del resulta el derecho así lo hayan convenido. (Esto último es muy discutido en la doctrina, pero esta disposición fue admitida)

6.2 Derechos que no pueden cederse

No pueden cederse los derechos inherentes a la persona humana. Ni un hecho imposible o prohibido por la ley, contrario a la moral y buenas costumbres, al orden publico o lesivo de los derechos ajenos a la dignidad humana. Tampoco puede ser un bien que por un motivo especial se prohíbe que lo sea.

7. Causa del contrato

La cesión de derechos reconoce como causa fin el propósito de desplazar del patrimonio del cedente un derecho de ese contenido hacia el patrimonio del cesionario.

8. Forma del contrato

- La cesión debe hacerse por escrito, sin perjuicio de los casos en que se admite la transmisión del título por endoso o por entrega manual. Este es el principio general, en cuyo caso de no cumplirse el contrato no quedara constituido como tal hasta que no se cumpla con la formalidad requerida, forma una obligación de hacer.
- Se requiere escritura pública:
 - a) Para la cesión de derechos hereditarios.
 - b) Para la cesión de derechos litigiosos. Si no involucran derechos reales sobre inmuebles, también pueden hacerse por acta judicial, siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento.
 - c) Para la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública.

10. Efecto entre partes

En materia de cesión de derechos la causa fin esta dada por la finalidad de desplazar del patrimonio del acreedor, hacia el patrimonio del acreedor, un crédito de contenido patrimonial y en principio jurídicamente exigible.

La transmisión se produce entre las partes por el solo consentimiento mientras que frente a terceros hace falta la notificación al deudor como requisito para la oponibilidad.

En los supuestos de cesión parcial, el cesionario no goza de ninguna preferencia sobre el cedente, a no ser que este le haya otorgado expresamente, reservando al cedente su calidad de acreedor con respecto a la parte no comprendida en la cesión.

Obligaciones del cedente

10.1 Transmitir la propiedad

El cedente debe transmitir la propiedad del crédito al cesionario con el contenido que el crédito tenía

10.2 Transmitir los accesorios, garantías e intereses

El cedente debe entregar el título en el cual conste el crédito, como así también sus accesorios; de igual modo debe instrumentarse la transmisión de las garantías. Debe transmitir al cesionario los intereses vencidos que perciba.

10.3 Garantía por evicción

ARTICULO 1628.- Garantía por evicción. Si la cesión es onerosa, el cedente garantiza la existencia y legitimidad del derecho al tiempo de la cesión, excepto que se trate de un derecho litigioso o que se lo ceda como dudoso; pero no garantiza la solvencia del deudor cedido ni de sus fiadores, excepto pacto en contrario o mala fe.

Este artículo es coherente con la regla del artículo 1036 de CCyC el cual establece la responsabilidad por saneamiento existe, aunque no haya sido estipulada por las partes, aunque estas puedan aumentarla, disminuirla o suprimirla.

La supresión y la disminución de la responsabilidad por saneamiento se tienen por no convenidas si el enajenante conoció o debió conocer el peligro de la evicción o la existencia de vicios.

El cedente no solo responde por la existencia del crédito, si no también por la existencia de sus accesorios comprendidos en la cesión: prenda, hipoteca, warrant, anticresis, fianza, etc.

Pero esta garantía no se debe cuando el crédito ha sido cedido como litigioso o dudoso. Tampoco cuando hay renuncia a ella por parte del cesionario.

En cuanto a la responsabilidad del cedente por la inexistencia de derecho, corresponde distinguir según haya obrado de buena o mala fe. Si el crédito no existía al tiempo de la cesión, el cesionario tendrá derecho a la restitución del precio pagado más intereses.

10.4 Garantía de la solvencia del deudor

ARTICULO 1630.- Garantía de la solvencia del deudor. Si el cedente garantiza la solvencia del deudor cedido, se aplican las reglas de la fianza, con sujeción a lo que las partes hayan convenido.

El cesionario sólo puede recurrir contra el cedente después de haber excutido los bienes del deudor, excepto que éste se halle concursado o quebrado.

La garantía acerca de la solvencia del deudor por parte del cedente tiene el carácter subsidiario que es el propio de tal calidad. En consecuencia, el cesionario no puede dirigirse contra el cedente sin antes agotar los bienes del deudor cedido, como así también las fianzas y garantías reales establecidas para seguridad del crédito, a menos que el deudor cedido haya sido declarado en quiebra o se encuentre concursando.

11. Obligaciones del cesionario

El cesionario tiene la obligación de pagar el precio en la cesión venta o de transmitir la propiedad de la cosa o del crédito dado en cambio en la cesión permuta.

Debe soportar los gastos o contribuir en la medida de lo convenido. Debe colaborar con el cedente en el cumplimiento de las formalidades necesarias para la recepción del derecho.

12. Efectos con respecto a terceros.

La cesión tiene efectos respecto de terceros desde su notificación al cedido por instrumento público o privado de fecha cierta, sin perjuicio de las reglas especiales relativas a los bienes registrables.

La notificación al deudor es la forma para considerar la relación del derecho con efectos oponibles respecto a terceros, entre ellos el deudor cedido, quien hasta la notificación de la cesión está comprendido en el concepto de terceros.

Desde la transmisión del crédito conocida por el deudor cedido opera la sustitución de su acreedor en el vínculo de la obligación, de modo que aquel queda comprometido frente al cesionario.

En tanto ello no ocurra, el deudor queda librado de la obligación por el pago hecho al cedente antes de la notificación.

La notificación al deudor cedido puede ser realizada por cualquiera de las partes del contrato, cedente o cesionario.

La notificación no implica que deba requerirse su conformidad ya que el cedido no está habilitado para aprobar o no la cesión, ni para impedir sus efectos.

13. Actos anteriores a la notificación de la cesión

Los pagos hechos por el cedido al cedente antes de serle notificada la cesión, así como las demás causas de extinción de la obligación, tienen efecto liberatorio para él.

A partir de la regla que los contratos no pueden perjudicar a terceros, surge que la cesión no puede empeorar la situación del deudor cedido que ha sido extraño a ella y, por lo tanto, este último puede alegar y oponer al cesionario todas las excepciones y defensas que podría hacer valer contra el cedente.

14. Concurrencia de cesionarios

Ante la concurrencia de cesionarios sucesivos, la preferencia corresponde al primero que ha notificado la transferencia al deudor, aunque ésta sea posterior en fecha.

Cuando el mismo crédito es cedido por el total a varias personas, se suscita un conflicto entre los distintos cesionarios y, por ende, se plantea el interrogante de saber cual de ellos es el titular del crédito.

El cesionario que antes notifico la cesion es preferido frente a los demás cesionarios. No interesa la fecha de la cesion, si no la fecha de notificación, ya que con esta circunstancia opera erga omnes el traspaso del derecho.

ARTICULO 1626.- Cesiones realizadas el mismo día. Si se notifican varias cesiones en un mismo día y sin indicación de la hora, los cesionarios quedan en igual rango.

CONTRATO DE CESION DE DEUDAS

1. Concepto

La cesión de deuda constituye una alteración subjetiva del vínculo obligacional, como consecuencia de la sustitución del sujeto pasivo de la obligación.

Se trata de un acuerdo tripartito en el que participan el deudor, el acreedor y un tercero, acordando que será éste quién pagará la deuda.

“Se trata de un evento por el cual se transmite a un tercero la calidad de deudor; sin extinción de la obligación principal, en virtud de un convenio modificatorio”

ARTICULO 1632.- Cesión de deuda. Hay cesión de deuda si el acreedor, el deudor y un tercero, acuerdan que éste debe pagar la deuda, sin que haya novación.

Si el acreedor no presta conformidad para la liberación del deudor, el tercero queda como codeudor subsidiario.

2. Variantes de la transmisión de deudas – Tres modalidades posibles

Es requisito de cualquiera de las modalidades que se describirán que haya consentimiento del acreedor o al menos se concide en que no puede existir la transmisión con indeferencia de su acreedor, en tanto la prestación debida esta asociada a la persona del deudor.

La ley prevé tres modalidades que podría adoptarse para celebrar válidamente una cesión de deuda:

- ✓ Cesión de deuda.
- ✓ Asunción de deuda.
- ✓ Promesa de liberación.

3. Conformidad del acreedor

En cualquier caso será necesaria la conformidad del acreedor para que el deudor originario quede definitivamente liberado.

La conformidad puede ser otorgada en forma previa a la cesión, o bien en forma simultánea o posterior a la cesión de la deuda.

En cualquier caso, la conformidad será ineficaz si fue otorgada mediante un contrato celebrado por adhesión.

4. Cesion de deuda

Hay cesión de deuda si el acreedor, el deudor y un tercero, acuerdan que éste debe pagar la deuda, sin que haya novación.

Si el acreedor no presta conformidad para la liberación del deudor, el tercero queda como codeudor subsidiario.

Se da una sucesión pasiva, donde el deudor resulta sustituido por otro, con su liberación, sin que se modifique la obligación.

5. Asunción de deuda

Hay asunción de deuda si un tercero acuerda con el acreedor pagar la deuda de su deudor, sin que haya novación.

Si el acreedor presta conformidad a la asunción de la deuda, el cedente queda liberado de la obligación, quedando el cesionario como único obligado al cumplimiento.

6. Promesa de liberación

Hay promesa de liberación si el tercero se obliga frente al deudor a cumplir la deuda en su lugar.

Esta promesa sólo vincula al tercero con el deudor, excepto que haya sido pactada como estipulación a favor de tercero.

Se trata de un acuerdo entre el deudor y un tercero en virtud del cual éste se compromete a liberarlo de determinada obligación. El acreedor resulta ajeno al vínculo.

CONTRATO DE CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL

1. Concepto

Tras un largo proceso, finalmente se estableció que es posible ceder totalmente una relación contractual en la que convergen, en forma simultánea, créditos y deudas integrando un centro de imputación.

La cesión de la posición contractual se produce en forma íntegra, como un todo.

- La cesión de la posición contractual constituye una alteración subjetiva del contrato, como consecuencia de la sustitución de alguno de los contratantes.
- Supone el ingreso de un sujeto extraño al vínculo contractual, en reemplazo de alguno de los contratantes originarios.

2. Supuestos de transmisión contractual

La transmisión puede ser voluntaria o forzosa y en algunos casos se requiere la conformidad – expresa o tácita – del cocontratante de la relación básica.

2.1 Transmisión forzosa

Es la que opera como consecuencia de una disposición legal.

2.2 Transmisión voluntaria

Las reglas relativas a la transmisión derechos no deben entenderse restringidas a los que resultan solo de una posición activa en una relación obligacional, si no con los alcances que otorga el art 966 al derecho de propiedad, extendido a los derechos resultantes de los contratos, en clave de posición contractual.

3. Definición legal

La transmisión voluntaria de derechos y obligaciones integrados esta ordenada bajo la caracterización de “cesión” de la posición 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.

ARTICULO 1636.- Transmisión. 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.

Si la conformidad es previa a la cesión, ésta sólo tiene efectos una vez notificada a las otras partes, en la forma establecida para la notificación al deudor cedido.

4. Caracteres

- Nominado
- Bilateral
- Oneroso o gratuito y por lo tanto unilateral o bilateral. Se habla de que es un negocio plurilateral ya que si bien el contrato se realiza entre el cedente y cesionario solamente, se requiere el consentimiento del contrante cedido para que el contrato se torne eficaz.
- Formal

5. Requisitos

La configuración de la cesión de posición contractual requiere:

- La existencia de un contrato con prestaciones recíprocas. (si no se trataría de un contrato de cesión de crédito o deuda) Las obligaciones que se transmitan no pueden ser inherentes a las personas.
- La conformidad de las demás partes.

6. Concurrencia del contratante cedido

La cesión de la posición contractual es prerrogativa de cualquiera de las partes del contrato, que puede ser ejercida siempre que la parte no cedente lo consienta.

El consentimiento del no cedente puede ser otorgado antes, simultánea o posteriormente a la cesión.

Si la conformidad fue otorgada antes de la cesión, no produce efectos hasta su notificación a la parte no cedente, quien resultara ser un deudor o acreedor cedido.

Si el consentimiento se brinda antes de la cesión se exige que se cumpla con el art 1620:

ARTICULO 1620.- Efectos respecto de terceros. La cesión tiene efectos respecto de terceros desde su notificación al cedido por instrumento público o privado de fecha cierta, sin perjuicio de las reglas especiales relativas a los bienes registrables

Si la conformidad se otorga posteriormente o simultánea a la cesión, esta producirá efectos respecto del cedido y de terceros desde ese mismo momento.

7. Efectos

La cesión de la posición contractual posee dos efectos principales:

- Sustitución del cedente por el cesionario, quien asume sus derechos y facultades, y sus obligaciones y deberes, salvo reserva expresa sobre alguno de ellos.
- Liberación del cedente.

8. Sustitución del cedente por el cesionario

La cesión de la posición contractual tiene como efecto principal la desvinculación del cedente respecto de los derechos y obligaciones del contrato, asumiéndolos el cesionario, quien pasa a ocupar el lugar que el cedente tenía.

9. Liberación del cedente

- La cesión de la posición contractual implica la liberación del cedente, salvo que las partes hubieran acordado la responsabilidad del cedente en caso de incumplimiento del cesionario.
- Claramente, también implica la pérdida de los derechos nacidos a su favor. Pero subsisten sobre los deberes secundarios de conducta poscontractual (ej.; colaboración)
- Si las partes hubieran acordado la responsabilidad del cedente en caso de incumplimiento del cesionario, esta responsabilidad cesa si a los 30 días de haberse producido el incumplimiento, el acreedor no notifica del mismo al cedente.

10. Garantía de existencia y validez

- El cedente garantiza al cesionario la existencia y validez del contrato.
- Al tratarse de un supuesto de garantía por evicción, las partes pueden acordar la liberación del cedente respecto de esta garantía. Este acuerdo no tendrá efecto si la nulidad o inexistencia del contrato se debe a un hecho imputable al cedente.

11. Garantía de cumplimiento

- El cedente puede garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los otros contratantes.
- Si asumiera tal garantía responderá como fiador.

12. Efectos frente a terceros

Desde la notificación al cocontratante cedido, la cesión del contrato es oponible a terceros. La notificación de la cesión se interpone y debe ser efectuada por instrumento público o privado de fecha cierta

13. Garantías prestadas por terceros

- Si el contrato contuviera garantías prestadas por terceros, no pasarán al cesionario sin autorización expresa de los garantes.

ARTICULO 1640.- Garantías de terceros. Las garantías constituidas por terceras personas no pasan al cesionario sin autorización expresa de aquéllas.

Artículos sobre cesión:

Cesión de derechos

ARTICULO 1614.- Definición. Hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiere a la otra un derecho. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa, de la permuta o de la donación, según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las de este Capítulo.

ARTICULO 1615.- Cesión en garantía. Si la cesión es en garantía, las normas de la prenda de créditos se aplican a las relaciones entre cedente y cesionario.

ARTICULO 1616.- *Derechos que pueden ser cedidos. Todo derecho puede ser cedido, excepto que lo contrario resulte de la ley, de la convención que lo origina, o de la naturaleza del derecho.*

ARTICULO 1617.- *Prohibición. No pueden cederse los derechos inherentes a la persona humana.*

ARTICULO 1618.- *Forma. La cesión debe hacerse por escrito, sin perjuicio de los casos en que se admite la transmisión del título por endoso o por entrega manual.*

Deben otorgarse por escritura pública:

a) la cesión de derechos hereditarios;

b) la cesión de derechos litigiosos. Si no involucran derechos reales sobre inmuebles, también puede hacerse por acta judicial, siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento;

c) la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública.

ARTICULO 1619.- *Obligaciones del cedente. El cedente debe entregar al cesionario los documentos probatorios del derecho cedido que se encuentren en su poder. Si la cesión es parcial, el cedente debe entregar al cesionario una copia certificada de dichos documentos.*

ARTICULO 1620.- *Efectos respecto de terceros. La cesión tiene efectos respecto de terceros desde su notificación al cedido por instrumento público o privado de fecha cierta, sin perjuicio de las reglas especiales relativas a los bienes registrables.*

ARTICULO 1621.- *Actos anteriores a la notificación de la cesión. Los pagos hechos por el cedido al cedente antes de serle notificada la cesión, así como las demás causas de extinción de la obligación, tienen efecto liberatorio para él.*

ARTICULO 1622.- *Concurrencia de cesionarios. En la concurrencia entre cesionarios sucesivos, la preferencia corresponde al primero que ha notificado la transferencia al deudor, aunque ésta sea posterior en fecha.*

ARTICULO 1623.- *Concurso o quiebra del cedente. En caso de concurso o quiebra del cedente, la cesión no tiene efectos respecto de los acreedores si es notificada después de la presentación en concurso o de la sentencia declarativa de la quiebra.*

ARTICULO 1624.- *Actos conservatorios. Antes de la notificación de la cesión, tanto el cedente como el cesionario pueden realizar actos conservatorios del derecho.*

ARTICULO 1625.- *Cesión de crédito prendario. La cesión de un crédito garantizado con una prenda no autoriza al cedente o a quien tenga la cosa prendada en su poder a entregarla al cesionario.*

ARTICULO 1626.- *Cesiones realizadas el mismo día. Si se notifican varias cesiones en un mismo día y sin indicación de la hora, los cesionarios quedan en igual rango.*

ARTICULO 1627.- *Cesión parcial. El cesionario parcial de un crédito no goza de ninguna preferencia sobre el cedente, a no ser que éste se la haya otorgado expresamente.*

ARTICULO 1628.- *Garantía por evicción. Si la cesión es onerosa, el cedente garantiza la existencia y legitimidad del derecho al tiempo de la cesión, excepto que se trate de un derecho litigioso o que se lo ceda como dudoso; pero no garantiza la solvencia del deudor cedido ni de sus fiadores, excepto pacto en contrario o mala fe.*

ARTICULO 1629.- *Cesión de derecho inexistente. Si el derecho no existe al tiempo de la cesión, el cedente debe restituir al cesionario el precio recibido, con sus intereses. Si es de mala fe, debe además la diferencia entre el valor real del*

derecho cedido y el precio de la cesión.

ARTICULO 1630.- Garantía de la solvencia del deudor. Si el cedente garantiza la solvencia del deudor cedido, se aplican las reglas de la fianza, con sujeción a lo que las partes hayan convenido.

El cesionario sólo puede recurrir contra el cedente después de haber excutido los bienes del deudor, excepto que éste se halle concursado o quebrado.

ARTICULO 1631.- Reglas subsidiarias. En lo no previsto expresamente en este Capítulo, la garantía por evicción se rige por las normas establecidas en los artículos 1033 y siguientes.

SECCION 2ª

Cesión de deudas

ARTICULO 1632.- Cesión de deuda. Hay cesión de deuda si el acreedor, el deudor y un tercero, acuerdan que éste debe pagar la deuda, sin que haya novación.

Si el acreedor no presta conformidad para la liberación del deudor, el tercero queda como codeudor subsidiario.

ARTICULO 1633.- Asunción de deuda. Hay asunción de deuda si un tercero acuerda con el acreedor pagar la deuda de su deudor, sin que haya novación.

Si el acreedor no presta conformidad para la liberación del deudor, la asunción se tiene por rechazada.

ARTICULO 1634.- Conformidad para la liberación del deudor. En los casos de los dos artículos anteriores el deudor sólo queda liberado si el acreedor lo admite expresamente. Esta conformidad puede ser anterior, simultánea, o posterior a la cesión; pero es ineficaz si ha sido prestada en un contrato celebrado por adhesión.

ARTICULO 1635.- Promesa de liberación. Hay promesa de liberación si el tercero se obliga frente al deudor a cumplir la deuda en su lugar. Esta promesa sólo vincula al tercero con el deudor, excepto que haya sido pactada como estipulación a favor de tercero.

CAPITULO 27

Cesión de la posición contractual

ARTICULO 1636.- Transmisión. 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.

Si la conformidad es previa a la cesión, ésta sólo tiene efectos una vez notificada a las otras partes, en la forma establecida para la notificación al deudor cedido.

ARTICULO 1637.- Efectos. Desde la cesión o, en su caso, desde la notificación a las otras partes, el cedente se aparta de sus derechos y obligaciones, los que son asumidos por el cesionario.

Sin embargo, los cocontratantes cedidos conservan sus acciones contra el cedente si han pactado con éste el mantenimiento de sus derechos para el caso de incumplimiento del cesionario. En tal caso, el cedido o los cedidos deben notificar el incumplimiento al cedente dentro de los treinta días de producido; de no hacerlo, el cedente queda libre de responsabilidad.

ARTICULO 1638.- Defensas. Los contratantes pueden oponer al cesionario todas las excepciones derivadas del contrato, pero no las fundadas en otras relaciones con el cedente, excepto que hayan hecho expresa reserva al consentir la cesión.

ARTICULO 1639.- Garantía. El cedente garantiza al cesionario la existencia y validez del contrato. El pacto por el cual el cedente no garantiza la existencia y validez se tiene por no escrito si la nulidad o la inexistencia se debe a un hecho imputable al cedente.

Si el cedente garantiza el cumplimiento de las obligaciones de los otros contratantes, responde como fiador.

Se aplican las normas sobre evicción en la cesión de derechos en general.

ARTICULO 1640.- Garantías de terceros. Las garantías constituidas por terceras personas no pasan al cesionario sin autorización expresa de aquéllas.

CONTRATO DE DONACION

1. Concepto

Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otro y ésta lo acepta.

Los elementos tipificantes son la obligación de transferir la propiedad de una cosa y su carácter gratuito. Basta con que la gratuidad sea parcial.

El ánimo del legislador es ubicar a la donación en el ámbito de los actos entre vivos, prohibiendo expresamente las donaciones hechas bajo la condición suspensiva de producir efectos a partir del fallecimiento del donante. Si la vocación del titular de un bien es disponer su transferencia para luego de su muerte, deberá realizar el acto bajo la forma de actos de disposición de última voluntad.

2. Caracteres

- Unilateral: del contrato emerge sólo obligación para el donante. Si bien en la especie de donación con cargo el donatario puede asumir una prestación, sólo es accesoria.
- Gratuito: la donación constituye una liberalidad y es la causa genérica que lo caracteriza al animus donandi.

Representa una ventaja patrimonial para una sola parte, quien por su parte no realiza ningún sacrificio, y un sacrificio para la otra que no obtiene ningún provecho patrimonial.

En las donaciones con cargo y remuneratorias, éstas pueden ser parcialmente onerosas en el medida del cargo o de la remuneración; la donación seguirá teniendo el carácter gratuita por el excedente. Los actos mixtos se rigen en cuanto a sus formas por las disposiciones de la donación, y en cuanto al contenido por éstas en la parte gratuita y por las que correspondan a la naturaleza aparente del acto en la parte onerosa.

Esta misma situación se presentará en las donaciones mutuas, entendidas como totalidad de negocio y no en consideración a cada una de las donaciones que las forman.

- Nominado

- Transferencia a título gratuito

3. Capacidad de hecho

Atento a que constituye una liberalidad para el donante, se requiere de éste la plena capacidad para disponer de sus bienes. En el caso de los emancipados, éstos no podrán hacer donación, ni con autorización judicial, de los bienes recibidos a título gratuito.

Del donatario se requiere que sea capaz. Si no lo es, la aceptación la realiza su representante legal.

Si la donación es con cargo, se requiere autorización judicial para su aceptación.

4. Supuestos de incapacidad de derecho.

Rigen las disposiciones genéricas previstas por los art 1001 y 1002.

En el caso de los padres con relación a sus hijos menores, el CCCN contempla una excepción, puesto que el ánimo de la donación es beneficiarlos. Si la donación contuviera un cargo, debe haber autorización judicial.

Los tutores y curadores no pueden recibir donaciones de quienes han estado bajo su tutela o curatela antes de la rendición de cuentas y pago de cualquier suma pendiente.

5. Legitimación

El representante voluntario necesita contar con facultades expresas para realizar donaciones.

6. Consentimiento

6.1 Modo de exteriorización

La aceptación puede ser expresa o tácita como reiteración de los principios generales regulados en materia de actos jurídicos respecto de la manifestación de la voluntad.

En el caso de tratarse de bienes inmuebles, muebles registrables y prestaciones periódicas o vitalicias, la donación debe ser hecha en escritura pública bajo sanción de nulidad.

La celebración de la donación puede que se haga entre presentes o entre ausentes. En el primer caso, las partes manifiestan su consentimiento en un mismo momento. Si la cosa donada se trata de algunos de los bienes mencionados, deberán hacerlo en la forma escritura pública que la ley exige bajo pena de nulidad.

Si fuera entre ausentes, mediará espacio temporal entre la manifestación de la oferta de donación y la aceptación de ésta. En tal caso, si el objeto de la donación es de los bienes señalados, tanto la oferta de la donación como su aceptación se tienen que formalizar bajo pena de nulidad en escritura pública.

6.2 Caducidad de la oferta

La aceptación debe producirse en vida del donante y del donatario.

6.3 Oferta conjunta

Si la donación es hecha a varias personas solidariamente, la aceptación de uno o alguno de los donatarios se aplica a la donación entera. Si la aceptación de uno o se hace imposible por su muerte, o por revocación del donante respecto de ellos, la donación entera se aplica a los que la aceptaron.

6.4 Contratos preliminares

La promesa de celebrar un contrato futuro no puede versar sobre aquellos para los cuales se exige una forma bajo sanción de nulidad. No será válida la promesa de celebrar un contrato de donación si el objeto a donar es un inmueble, mueble registrable o una prestación periódica o vitalicia.

7. Objeto

Será la transferencia gratuita de la propiedad de una cosa. Su objeto mediato será la cosa cuyo dominio el donante se obliga a transferir.

7.1 Totalidad del patrimonio

La donación no puede tener por objeto la totalidad del patrimonio del donante ni una alícuota de él. Esto importaría privarlo de su patrimonio agraviando un atributo de la personalidad.

Desde esta misma perspectiva, sólo es válida si el donante se reserva su usufructo, o si cuenta con otros medios suficientes para su subsistencia.

7.2 Cosas sobre las cuales el donante no tiene el dominio

La donación no puede tener por objeto cosas determinadas de las que el donante no tenga el dominio al tiempo de contratar. Debe ser de propiedad del donante al momento de la celebración. Constituye una excepción al principio general en materia de bienes futuros. Se quiere evitar colocar al donante en una situación de riesgo patrimonial.

8. Causa

Existe una causa genérica en los contratos de donación que es el ánimo de beneficiar.

9. Forma y prueba

Requiere distinguir el objeto

9.1 Forma impuesta absoluta: inmuebles y muebles registrables

El contrato de donación que tiene por objeto bienes inmuebles, muebles registrables o rentas periódicas o vitalicias, debe ser hecho en escritura pública bajo sanción de nulidad.

La finalidad de esta imposición de forma es tener certeza respecto de la voluntad del donante en consideración a la importancia patrimonial que podría representar el acto.

9.2 Donación manual

Las donaciones de cosas muebles no registrables y de títulos al portador deban hacerse por la tradición del objeto donado.

El recaudo de la tradición que el CCCN impone a las donaciones manuales, lo es al solo efecto de la prueba.

En tal sentido entendemos que para la donación que no se encuentra alcanzada por la forma impuesta rige el principio de libertad de forma. La aceptación puede ser hecha en forma expresa o tácita.

El donante se obliga a transferir la propiedad de una cosa. No es necesario que tal transferencia opere en el mismo acto de la donación.

El donante debe entregar la cosa donada desde que fue constituido en mora.

Si el donatario pretende exigir al donante la entrega de la cosa, deberá acreditar la existencia de la donación. Atento a la gratuidad del acto, la prueba debe ser entendida en sentido restrictivo.

La otra perspectiva desde la que podemos analizar la necesidad de probar el contrato de donación es cuando quien entregó la cosa pretende que no lo ha hecho a título de donación, si no a otro título (mutuo, comodato, etc)

No parece razonable pensar que quien recibe una cosa a título de donación cuente con un instrumento que le acredite el carácter de donatario. Le bastará, para acreditar su condición de donatario, el haber recibido la cosa. Será allí el que entregó la cosa quien deberá acreditar que lo hizo por un título diferente.

10. Efectos.

10.1 Obligaciones del donante

a) obligación de entrega: sólo es exigible desde la constitución en mora. Por tratarse de una transmisión a título gratuito. En caso de incumplimiento o mora el donante sólo responde si hubo dolo de su parte.

b) garantía de evicción: no rige por ser un contrato gratuito, excepto en los siguientes casos,

- si asumió expresamente la obligación, por ser un elemento accidental
- si la donación hubiese sido de mala fe, sabiendo el donante que no era suya la cosa e ignorándolo el donatario.
- si la evicción es causada por el donante
- si las donaciones son mutuas, remuneratorias o con cargo.

La responsabilidad por evicción obliga al donante a indemnizar al donatario los gastos en los que éste haya incurrido por causa de la donación. Si ésta es mutua, remuneratoria o con cargo, además debe reembolsar el valor de la cosa por él recibida, lo gastado en el cumplimiento del cargo y la retribución por los servicios recibidos.

Si la evicción proviene de un hecho posterior a la donación imputable al donante, éste debe indemnizar al donatario los daños ocasionados.

Cuando la evicción es parcial, el resarcimiento se reduce proporcionalmente.

c) garantía de vicios ocultos: sólo responde el donante si hubo dolo de su parte.

10.2 Deberes del donatario

En consideración del carácter gratuito de la donación, el donatario asume el deber de prestar alimentos al donante sin medios de subsistencia.

El donatario, en caso de que el peso de la prestación de alimentos le resulte excesivamente gravosa en consideración al beneficio recibido, puede liberarse de esa obligación restituyendo las cosas donadas o su valor si las enajenó.

La falta de cumplimiento de este deber constituye un supuesto de ingratitud que habilita al donante a revocar la donación. Sólo procede si el donante no puede obtener los alimentos de personas obligadas por las relaciones de familia.

El deber del donatario se reduce al supuesto de lo imprescindible para la subsistencia.

11. Especies de donación

11.1 Donaciones mutuas

Son mutuas cuando ambas partes se constituyen respectivamente en donantes y donatarios de sendas donaciones. La diferencia con la permuta se encuentra en:

- i. en la permuta la obligación de transmitir la propiedad surge de un solo contrato; en las donaciones mutuas la obligación de cada donante nace de cada uno de los contratos.

ii. en las donaciones mutuas el ánimo de cada uno de los donantes es el ánimo de beneficiar al otro; en cambio, en la permuta el ánimo de la transmisión de cada una de las partes es la contraprestación que recibe de la otra.

Las donaciones mutuas en conjunto se rigen por las disposiciones de los contratos onerosos. Se debe la garantía de evicción.

La nulidad de una de ellas, afecta a la otra, pero la ingratitud o el incumplimiento de los cargos perjudican al donatario culpable.

El donante que ejerce la revocación no debe restituir lo que recibió en carácter de donatario.

11.2 Donaciones remuneratorias

Son las realizadas en recompensa de servicios prestados al donante por el donatario, apreciables en dinero, y por el cual el segundo podría exigir judicialmente el pago.

Es necesario que conste en el instrumento de la donación el servicio que se intenta remunerar. De lo contrario, se la considera una donación gratuita. La donación remuneratoria extingue la obligación de remunerar el servicio.

En la medida de lo adeudado por el servicio prestado, la donación remuneratoria es onerosa y, por el excedente, es gratuita. En la parte onerosa está alcanzada por la garantía de evicción y no se ve afectada por inoficiosidad. Sigue estando presente el animus donandi. Por ello el valor de lo donado debe exceder el valor de la remuneración debida; caso contrario no habría donación remuneratoria, sino dación en pago.

11.3 Donaciones con cargo

Se puede imponer cargos a favor del donante o de un tercero, sean relativos al empleo o al destino de la cosa donada, o que consistan en una o más prestaciones.

Estas prestaciones son una obligación accesoria y no transforman la donación en un contrato bilateral.

En el caso de que el cargo sea susceptible de apreciación pecuniaria, en la medida del cargo la donación será onerosa y gratuita por el excedente. En la porción onerosa se aplican las consecuencias de tales contratos: responder por evicción y no viéndose afectadas por inoficiosidad.

Si el cargo se estipula en favor de un tercero es un supuesto de estipulación a favor de terceros.

En caso de inejecución del cargo, el tercero beneficiario, el donante y sus herederos pueden demandar la ejecución.

La falta de cumplimiento del cargo constituye un supuesto de revocación de la donación. Esta acción sólo la puede ejercer el donante o los herederos.

La revocación de la donación no puede afectar al tercero beneficiario. Si éste aceptó el beneficio, tiene derecho a reclamar del donante o de sus herederos el cumplimiento del cargo sin perjuicio de sus derechos contra el donatario.

El donatario sólo responde por el cumplimiento de los cargos con la cosa donada, y hasta su valor si la ha enajenado o perecido por hecho suyo. Queda liberado si ha perecido sin su culpa. Puede sustraerse de la responsabilidad del cargo restituyendo la cosa donada o su valor si ello es imposible.

12. Donaciones inoficiosas

Se considera inoficiosa la donación cuyo valor excede la parte disponible del patrimonio del donante. Se aplican los preceptos sobre la porción legítima.

No son una especie de donación, si no un efecto que puede afectar la donación post fallecimiento del donante.

Los herederos forzosos tienen derecho a una porción legítima de la que no pueden ser privados ni testamentariamente ni por actos de disposición entre vivos a título gratuito.

A fin de recibir o completar su porción, el legitimario afectado puede pedir la reducción de las donaciones hechas por el causante, empezando por la última. En caso de insolvencia de alguno de los donatarios, la acción puede ser ejercida contra los donatarios de fecha anterior.

Si el bien donado perece por culpa del donatario, este debe su valor. Si perece sin culpa no se computa para el cálculo de la legítima.

La reducción extingue con relación al legitimario los derechos reales constituidos por el donatario o por sus sucesores.

El legitimario puede perseguir contra terceros adquirentes los bienes registrables. El donatario y el subadquirente demandado pueden desinteresarse al legitimario satisfaciendo en dinero el perjuicio de la cuota legítima.

Existe un plazo de caducidad para la acción de reducción. Ésta no procede contra el donatario ni contra el subadquirente que han poseído la cosa durante diez años computados desde adquirida la posesión.

La acción de reducción prescribe a los cinco años desde la muerte del donante.

13. Reversión de la donación

Se puede convenir sujetando el contrato a la condición resolutoria de que el donatario, su cónyuge y sus hijos o el donatario sin hijos, fallezcan antes que el donante.

Sólo puede establecerse a favor del donante. Si se la incluye a favor de él y sus herederos o terceros, sólo vale respecto de él. Si la reversión se pactó para el caso del donatario sin hijos, la existencia de éstos al momento del deceso extingue el derecho del donante aunque los sobreviva.

La causa debe hallarse en el carácter intuitu personae que presentan los contratos gratuitos y la donación en particular.

El pacto de reversión procura que, en caso de premoriencia del donatario, se provoque la resolución del contrato por acaecimiento de la condición resolutoria prevista. En tal supuesto, se puede exigir la restitución de las cosas transferidas.

Atento a tratarse de un contrato sujeto a condición resolutoria, el dominio queda definitivamente establecido a favor del donatario.

El derecho de reversión puede ser renunciado en forma expresa o tácita. La conformidad del donante para la enajenación de las cosas donadas importa la renuncia al derecho de reversión.

14. Revocación de la donación

14.1 Principio general.

Es la irrevocabilidad.

14.2 Supuestos de revocación

a) inejecución de los cargos: La inejecución por parte del donatario habilita al donante o a sus herederos a pedir la revocación de la donación. No perjudica los derechos de los terceros en cuyo beneficio se establecieron los cargos, debiendo cumplir con estos el donante o sus herederos.

Los terceros a quienes el donatario transmite bienes gravados con cargo solo deben restituirlos al donante, al revocarse la donación, si son de mala fe. Pueden impedir los efectos de la revocación ejecutando las obligaciones impuestas al donatario si las prestaciones que constituían los cargos no eran intuitu personae.

El donatario imposibilita la devolución por su culpa debe resarcir al donante el valor de las cosas donadas al tiempo de promoverse la acción de revocación con sus intereses.

b) ingratitud: este desprendimiento gratuito del donante obliga al donatario a mantener una conducta decorosa frente a su benefactor.

El CCCN prevé que las donaciones pueden ser revocadas por ingratitud del donatario en los siguientes casos:

i. si el donatario atenta contra su vida o la persona del donante, su cónyuge, conviviente, sus ascendientes o descendientes.

ii. si injuria gravemente a las mismas personas o las afecta en su honor.

iii. Si las priva injustamente de bienes integrantes de su patrimonio

iv. si rehúsa alimentos al donante.

Basta la prueba de que al donatario le es imputable el hecho lesivo, sin necesidad de condena penal.

El donatario no está obligado al deber alimentario si la donación es onerosa.

La acción de revocación por ingratitud sólo la puede iniciar el donante contra el donatario.

Sin embargo, si el donante promovió la acción, fallecido éste la pueden continuar sus herederos, y fallecido el donatario demandado la pueden continuar contra sus herederos.

La acción de revocación se extingue si el donante perdona al donatario o no promueve la acción dentro del plazo de caducidad de un año de haber sabido el hecho tipificador.

El plazo de caducidad no se renuncia, no se interrumpe ni se suspende y puede ser declarado de oficio por los jueces.

c) supernacencia de hijos: la donación puede ser revocada si se hubiera pactado expresamente esta facultad para el caso de que, con posterioridad a la donación, nacieran hijos del donante.

Artículos sobre donación:

Donación

ARTICULO 1542.- Concepto. Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta.

ARTICULO 1543.- Aplicación subsidiaria. Las normas de este Capítulo se aplican subsidiariamente a los demás actos jurídicos a título gratuito.

ARTICULO 1544.- Actos mixtos. Los actos mixtos, en parte onerosos y en parte gratuitos, se rigen en cuanto a su forma por las disposiciones de este Capítulo; en cuanto a su contenido, por éstas en la parte gratuita y por las correspondientes a la naturaleza aparente del acto en la parte onerosa.

ARTICULO 1545.- Aceptación. La aceptación puede ser expresa o tácita, pero es de interpretación restrictiva y está sujeta a las reglas establecidas respecto a la forma de las donaciones. Debe producirse en vida del donante y del donatario.

ARTICULO 1546.- Donación bajo condición. Están prohibidas las donaciones hechas bajo la condición suspensiva de

producir efectos a partir del fallecimiento del donante.

ARTICULO 1547.- Oferta conjunta. Si la donación es hecha a varias personas solidariamente, la aceptación de uno o algunos de los donatarios se aplica a la donación entera.

Si la aceptación de unos se hace imposible por su muerte, o por revocación del donante respecto de ellos, la donación entera se debe aplicar a los que la aceptaron.

ARTICULO 1548.- Capacidad para donar. Pueden donar solamente las personas que tienen plena capacidad de disponer de sus bienes. Las personas menores emancipadas pueden hacerlo con la limitación del inciso b) del artículo 28.

ARTICULO 1549.- Capacidad para aceptar donaciones. Para aceptar donaciones se requiere ser capaz. Si la donación es a una persona incapaz, la aceptación debe ser hecha por su representante legal; si la donación del tercero o del representante es con cargo, se requiere autorización judicial.

ARTICULO 1550.- Tutores y curadores. Los tutores y curadores no pueden recibir donaciones de quienes han estado bajo su tutela o curatela antes de la rendición de cuentas y pago de cualquier suma que hayan quedado adeudándoles.

ARTICULO 1551.- Objeto. La donación no puede tener por objeto la totalidad del patrimonio del donante, ni una alícuota de él, ni cosas determinadas de las que no tenga el dominio al tiempo de contratar. Si comprende cosas que forman todo el patrimonio del donante o una parte sustancial de éste, sólo es válida si el donante se reserva su usufructo, o si cuenta con otros medios suficientes para su subsistencia.

ARTICULO 1552.- Forma. Deben ser hechas en escritura pública, bajo pena de nulidad, las donaciones de cosas inmuebles, las de cosas muebles registrables y las de prestaciones periódicas o vitalicias.

ARTICULO 1553.- Donaciones al Estado. Las donaciones al Estado pueden ser acreditadas con las actuaciones administrativas.

ARTICULO 1554.- Donación manual. Las donaciones de cosas muebles no registrables y de títulos al portador deben hacerse por la tradición del objeto donado.

SECCION 2ª

Efectos

ARTICULO 1555.- Entrega. El donante debe entregar la cosa desde que ha sido constituido en mora. En caso de incumplimiento o mora, sólo responde por dolo.

ARTICULO 1556.- Garantía por evicción. El donante sólo responde por evicción en los siguientes casos:

a) si expresamente ha asumido esa obligación;

b) si la donación se ha hecho de mala fe, sabiendo el donante que la cosa donada no era suya e ignorándolo el donatario;

c) si la evicción se produce por causa del donante;

d) si las donaciones son mutuas, remuneratorias o con cargo.

ARTICULO 1557.- Alcance de la garantía. La responsabilidad por la evicción obliga al donante a indemnizar al

donatario los gastos en que éste ha incurrido por causa de la donación. Si ésta es mutua, remuneratoria o con cargo, el donante debe reembolsarle además el valor de la cosa por él recibida, lo gastado en el cumplimiento del cargo, o retribuir los servicios recibidos, respectivamente.

Si la evicción proviene de un hecho posterior a la donación imputable al donante, éste debe indemnizar al donatario los daños ocasionados.

Cuando la evicción es parcial, el resarcimiento se reduce proporcionalmente.

ARTICULO 1558.- Vicios ocultos. El donante sólo responde por los vicios ocultos de la cosa donada si hubo dolo de su parte, caso en el cual debe reparar al donatario los daños ocasionados.

ARTICULO 1559.- Obligación de alimentos. Excepto que la donación sea onerosa, el donatario debe prestar alimentos al donante que no tenga medios de subsistencia. Puede liberarse de esa obligación restituyendo las cosas donadas o su valor si las ha enajenado.

SECCION 3ª

Algunas donaciones en particular

ARTICULO 1560.- 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 sólo perjudican al donatario culpable.

ARTICULO 1561.- Donaciones remuneratorias. Son donaciones remuneratorias 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. La donación se juzga gratuita si no consta en el instrumento lo que se tiene en mira remunerar.

ARTICULO 1562.- Donaciones con cargos. En las donaciones se pueden imponer cargos a favor del donante o de un tercero, sean ellos relativos al empleo o al destino de la cosa donada, o que consistan en una o más prestaciones.

Si el cargo se ha estipulado en favor de un tercero, éste, el donante y sus herederos pueden demandar su ejecución; pero sólo el donante y sus herederos pueden revocar la donación por inejecución del cargo.

Si el tercero ha aceptado el beneficio representado por el cargo, en caso de revocarse el contrato tiene derecho para reclamar del donante o, en su caso, de sus herederos, el cumplimiento del cargo, sin perjuicio de sus derechos contra el donatario.

ARTICULO 1563.- Responsabilidad del donatario por los cargos. El donatario sólo responde por el cumplimiento de los cargos con la cosa donada, y hasta su valor si la ha enajenado o ha perecido por hecho suyo. Queda liberado si la cosa ha perecido sin su culpa.

Puede también sustraerse a esa responsabilidad restituyendo la cosa donada, o su valor si ello es imposible.

ARTICULO 1564.- Alcance de la onerosidad. Las donaciones remuneratorias o con cargo se consideran como actos a título oneroso en la medida en que se limiten a una equitativa retribución de los servicios recibidos o en que exista equivalencia de valores entre la cosa donada y los cargos impuestos. Por el excedente se les aplican las normas de las donaciones.

ARTICULO 1565.- Donaciones inoficiosas. Se considera inoficiosa la donación cuyo valor excede la parte disponible del patrimonio del donante. A este respecto, se aplican los preceptos de este Código sobre la porción legítima.

SECCION 4ª

Reversión y revocación

ARTICULO 1566.- Pacto de reversión. En la donación se puede convenir la reversión de las cosas donadas, sujetando el contrato a la condición resolutoria de que el donatario, o el donatario, su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos, fallezcan antes que el donante.

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

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

ARTICULO 1567.- Efectos. Cumplida la condición prevista para la reversión, el donante puede exigir la restitución de las cosas transferidas conforme a las reglas del dominio revocable.

ARTICULO 1568.- Renuncia. La conformidad del donante para la enajenación de las cosas donadas importa la renuncia del derecho de reversión. Pero la conformidad para que se los grave con derechos reales sólo beneficia a los titulares de estos derechos.

ARTICULO 1569.- Revocación. La donación aceptada sólo puede ser revocada por inejecución de los cargos, por ingratitud del donatario, y, en caso de habérselo estipulado expresamente, por supernacencia de hijos del donante.

Si la donación es onerosa, el donante debe reembolsar el valor de los cargos satisfechos o de los servicios prestados por el donatario.

ARTICULO 1570.- Incumplimiento de los cargos. La donación puede ser revocada por incumplimiento de los cargos.

La revocación no perjudica a los terceros en cuyo beneficio se establecen los cargos.

Los terceros a quienes el donatario transmite bienes gravados con cargos sólo deben restituirlos al donante, al revocarse la donación, si son de mala fe; pero pueden impedir los efectos de la revocación ofreciendo ejecutar las obligaciones impuestas al donatario si las prestaciones que constituyen los cargos no deben ser ejecutadas precisa y personalmente por aquél. El donatario que enajena los bienes donados, o imposibilita su devolución por su culpa, debe resarcir al donante el valor de las cosas donadas al tiempo de promoverse la acción de revocación, con sus intereses.

ARTICULO 1571.- Ingratitud. Las donaciones pueden ser revocadas por ingratitud del donatario en los siguientes casos:

- a) si el donatario atenta contra la vida o la persona del donante, su cónyuge o conviviente, sus ascendientes o descendientes;
- b) si injuria gravemente a las mismas personas o las afecta en su honor;
- c) si la priva injustamente de bienes que integran su patrimonio;
- d) si rehúsa alimentos al donante.

En todos los supuestos enunciados, basta la prueba de que al donatario le es imputable el hecho lesivo, sin necesidad de condena penal.

ARTICULO 1572.- Negación de alimentos. La revocación de la donación por negación de la prestación de alimentos sólo

puede tener lugar cuando el donante no puede obtenerlos de las personas obligadas por las relaciones de familia.

ARTICULO 1573.- Legitimación activa. La revocación de la donación por ingratitud sólo puede ser demandada por el donante contra el donatario, y no por los herederos de aquél ni contra los herederos de éste. Fallecido el donante que promueve la demanda, la acción puede ser continuada por sus herederos; y fallecido el demandado, puede también ser continuada contra sus herederos.

La acción se extingue si el donante, con conocimiento de causa, perdona al donatario o no la promueve dentro del plazo de caducidad de un año de haber sabido del hecho tipificador de la ingratitud.

CONTRATO DE LOCACION

1. Concepto

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.

Esta definición nos brinda los elementos tipificantes del contrato de locación de cosas:

- Concesión del uso **Y** goce (no como antes establecía Vélez que era el uso **O** el goce)
- El otorgamiento del uso y goce es temporario, por lo que el plazo constituye un elemento tipificantes del contrato
- La existencia de un precio en dinero como contraprestación por la concesión del uso y goce de la cosa.

2. Caracteres

- Bilateral: Las partes quedan recíprocamente obligadas
- Oneroso
- Conmutativo
- Nominado
- Formal o no formal: depende del objeto dado en locación
- De tracto sucesivo: la ejecución del contrato no se agota en un solo acto, si no que se prolonga en el tiempo
- De cambio
- De ejecución inmediata o diferida

3. Delimitación con otros contratos

3.1 Con el comodato

El contrato de locación es esencialmente oneroso. El contrato de comodato es gratuito.

En la locación, el locatario usa y goza de la cosa locada, mientras que, en el comodato, el comodatario solo puede usar la cosa.

3.2 Con el deposito

El contrato de locación solamente resiste la modalidad onerosa, mientras que el contrato de deposito puede ser oneroso o gratuito.

En el contrato de depósito, el depositario no puede usar y gozar de la cosa, si no que se le encomienda su guarda.

3.3 Con el leasing

Si bien en ambas figuras se otorga el uso y goce de la cosa, existen diferencias variadas y sustantivas.

La diferencia crucial entre ambas figuras esta dada por LA OPCION DE COMPRA, que en el contrato de leasing constituye un elemento tipificante.

Si bien la opción de compra puede ser incorporada al contrato de locación, su precio resulta ser del TOTAL del bien, mientras que el valor del precio de la cosa en el contrato de leasing no coincide con el valor de la cosa, ya que, mediante el pago del canon periódico, el tomador ha amortizado parte del precio de adquisición de la cosa, por lo cual paga al momento de la compra solo el valor residual.

Entonces la diferencia recae sobre el PRECIO: en la locación, el valor locativo está compuesto por el valor del uso del bien. En el leasing se compone complejamente: componente financiero + componente de amortización + componente comercial.

3.4 Con el usufructo

En el contrato de locación se otorgan derechos de carácter personal y en el usufructo de carácter real.

Además, el usufructo puede ser oneroso o gratuito. Solo puede ser constituido por el dueño de la cosa y no se transmite por causa de muerte, a diferencia de la locación.

4. Consentimiento

- Normalmente el contrato de locación resultara perfeccionado como consecuencia de las negociaciones entre locador y locatario, negociaciones que culminaran con la oferta formulada por una de las partes y aceptada por la otra.
- También es posible celebrar un contrato de locación por adhesión a clausulas predisuestas por una de las partes, pudiendo tanto el locatario como locador asumir el carácter de predisponente.

El consentimiento, cualquiera sea la modalidad adoptada para su otorgamiento debe recaer mínimamente sobre los elementos nucleares del contrato: naturaleza del vínculo, la cosa dada en locación, el precio, el plazo y el uso que será sometido por el locatario.

5. Carácter personal del derecho del locatario.

El derecho que adquiere el locatario es de naturaleza personal y creditoria.

6. Sujetos. Capacidad

- No solamente el titular del dominio de la cosa esta facultado para dar en locación, también puede hacerlo el poseedor e incluso el tenedor.
- Dar o tomar una cosa en locación constituye actos de administración y siendo así pueden dar en locación todos los que cuenten con la libre administración del bien que constituirá objeto del contrato. Consecuentemente, podría dar en locación quien administra bienes ajenos.

7. Elementos esenciales

7.1 Objeto

7.1.1. La cosa y su destino

¿Qué cosas pueden darse en locación?

- Bienes inmuebles o muebles no fungibles.
- Los bienes muebles fungibles quedarían excluidos del contrato de locación, ya que, por su naturaleza, el locatario quedaría autorizado a restituir una cosa igual a la recibida pero no necesariamente la misma.
- Cosas presentes o futuras
- Al momento de celebración del contrato, la cosa debe estar determinada o ser determinable, aunque sea solo en su especie
- Puede ser objeto del contrato de locación toda cosa cuya tenencia este en el comercio.

- Si la cosa hubiese sido sacada del comercio por ser nociva o contraria a la moral, el orden publico o las buenas costumbres, no podrá ser dada en locación
- La locación puede ser de una PARTE de una cosa inmueble (ej.: una habitación)
- La locación puede ser de una universalidad que incluya un bien inmueble o mueble registrable.
- Las cosas ajenas pueden darse en locación toda vez que no sea necesario ser el titular del dominio de una cosa para poder localarla, si no que bastara tener el derecho de uso y goce sobre ella.
- Los bienes cuyo dominio corresponde al estado pueden ser dados en locación. En tal caso, resultan de aplicación las normas administrativas y en subsidio las del CCyC

7.1.2. Destino

- Determinar del destino que deberá darse a la cosa locada resulta sustancial, debido a que existen normas que resultan aplicables para algunos destinos, pero no para otros.
- Si el destino no estuviere determinado, resultara mas complejo exigir el cumplimiento de algunas de las normas cuya aplicación se encuentra íntimamente relacionada a la determinación del destino. Ej.:

ARTICULO 1205.- Prohibición de variar el destino. *El locatario puede usar y gozar de la cosa conforme a derecho y exclusivamente para el destino correspondiente. No puede variarlo, aunque ello no cause perjuicio al locador.*

- Si las partes acordaron expresamente el destino que el locatario daría a la cosa locada, entonces este debe respetarlo.
- Si las partes no hubiesen convenido sobre el destino, se aplica el sig. artículo:

ARTICULO 1194.- Destino de la cosa locada. *El locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato.*

A falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra o el que corresponde a su naturaleza.

A los efectos de este Capítulo, si el destino es mixto se aplican las normas correspondientes al habitacional.

8. Efectos

8.1 Obligaciones de las partes

8.1.1 Obligaciones del locador

Son obligaciones nucleares del locador:

- ✓ ENTREGAR LA COSA
- ✓ CONSERVAR LA COSA CON APTITUD PARA EL USO CONVENIDO
- ✓ PAGAR LAS MEJORAS
- ✓ RESPONDER POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

➤ Entregar la cosa

ARTICULO 1200.- Entregar la cosa. *El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en **estado apropiado para su destino**, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido.*

Las partes podrían acordar que la cosa locada será entregada en el estado en que se encuentre; la aceptación de la cosa locada por parte del locatario sin efectuar reserva alguna respecto de su estado constituye un indicio de que la recibió conforme a lo acordado o que renuncia a un posible reclamo

La ley nada dispone en relación con el lugar en que la cosa debe ser entregada, por lo que en principio se tiene el lugar convenido por las partes; en defecto de convención, el lugar será aquel en donde la cosa se encuentre y si esto no fuese posible, en el domicilio del locador.

➤ **Conservar la cosa con aptitud al uso convenido**

ARTICULO 1201.- Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador 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, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito.

Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el locatario tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato.

Las consecuencias de la existencia de deterioros en la cosa locada son básicamente dos:

- A. Reducción del canon locativo: si los desperfectos que sufre la cosa impiden el uso normal e integral de la cosa, el locatario podrá requerir una reducción del valor locativo durante el plazo en que su uso limitado se extienda
- B. Resolución del contrato: si el desperfecto fuese de tal entidad que resultare imposible el uso y goce convenido, o bien que el tiempo de reparación y privación del uso fuere tal que no justifique la espera del locatario.

➤ **Pagar mejoras**

ARTICULO 1211.- Regla. El locatario puede realizar mejoras en la cosa locada, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren la substancia o forma de la cosa, o haya sido interpelado a restituirla.

No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, si son mejoras necesarias, puede reclamar su valor al locador.

ARTICULO 1212.- Violación al régimen de mejoras. La realización de mejoras prohibidas en el artículo 1211 viola la obligación de conservar la cosa en el estado en que se recibió.

➤ **Responder por caso fortuito o fuerza mayor**

Si el uso o goce de la cosa por parte del locatario resulta impedido por razones de fuerza mayor o la ocurrencia de caso fortuito, el locatario, a tenor de lo dispuesto en el art 1203 puede pedir la rescisión del contrato, o la cesión del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa locada.

ARTICULO 1203.- Frustración del uso o goce de la cosa. 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. Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

8.1.2 Obligaciones del locatario

Contribuyen las obligaciones nucleares del locatario:

- ✓ PAGAR EL CANON CONVENIDO
- ✓ RESTITUIR LA COSA
- ✓ PROHIBICION DE VARIAR EL DESTINO
- ✓ CONSERVAR LA COSA EN BUEN ESTADO
- ✓ PAGAR CARGAS Y CONTRIBUCIONES POR LA ACTIVIDAD

➤ **Pagar el canon convenido – Pagar cargas y contribuciones por la actividad**

El pago del valor locativo acordado constituye la obligación nuclear del locatario. Este debe pagar el valor del alquiler acordado en el contrato, conjuntamente con toda otra prestación que de pago periódico asumida convencionalmente por el

Salvo pacto en contrario el pago deberá realizarse por adelantado, debiendo ser de contado si se tratare de cosas muebles y por periodos mensuales si se tratase de inmuebles.

El pago debe ser realizado en el lugar acordado en el contrato y a falta de convención, en el domicilio del locador.

Además, el locatario debe pagar las cargas y contribuciones que se originan en el destino que del objeto locado.

ARTICULO 1208.- Pagar el canon convenido. *La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva.*

A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual.

ARTICULO 1209.- Pagar cargas y contribuciones por la actividad. *El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada.*

No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.

➤ **Restituir la cosa**

ARTICULO 1210.- Restituir la cosa. *El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.*

También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga.

El incumplimiento del deber de restituir la cosa en el plazo acordado autoriza al locador a requerir judicialmente dicha restitución

➤ **Prohibición de variar el destino**

El uso de la cosa locada no es absoluto ni ilimitado, sino que debe ser ejercido por el locatario con prudencia, cuidando siempre la integridad de la cosa y en conformidad con el destino acordado en el contrato.

El destino que el locatario debe dar a la cosa locada no podrá ser variado, ni siquiera demostrando el locatario que dicha variación no genera perjuicio alguno para el locador.

De mas esta decir que el locatario debe usar la cosa más allá del destino acordado, conforme a derecho.

Cuando el locatario no respeta el destino acordado en el contrato o lo modifica, el locador tendrá acción para requerir el cese del uso no permitido o del uso abusivo, según el caso y además tendrá acción de daños y perjuicios para reclamar la reparación integral de los perjuicios sufridos

➤ **Conservar y mantener la cosa en buen estado**

ARTICULO 1206.- Conservar la cosa en buen estado. Destrucción. *El locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió. No cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces.*

Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o

sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito.

ARTICULO 1207.- Mantener la cosa en buen estado. Reparaciones. *Si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento; y sólo éstas si es inmueble.*

Si es urgente realizar reparaciones necesarias puede efectuarlas a costa del locador dándole aviso previo.

8.2 Régimen de mejoras

Una vez celebrado el contrato de locación, el locatario podrá efectuar mejoras en la cosa locada, salvo que se presenten cuatro situaciones:

- ❖ Que se encuentre prohibido en el contrato
- ❖ Que la mejora altere la sustancia de la cosa locada
- ❖ Que la mejora pretendida altere la forma de la cosa
- ❖ Que el locatario haya sido interpelado a restituir la cosa

Realizadas las mejoras, el locatario podrá reclamar al locador el reembolso de su costo solamente si se tratara de mejoras necesarias y carecerá de ese derecho frente a mejoras útiles o suntuarias. En este ultimo caso, el locatario podrá retirar las mejoras SALVO que se presenten alguna de las siguientes situaciones:

- ❖ Caso en el que hubiera acordado con el locador que las mejoras quedarían en beneficio de la cosa
- ❖ Caso en que la separación se siga con el daño a la cosa locada
- ❖ Caso en el que separar las mejoras no le signifique ningún beneficio al locatario

ARTICULO 1211.- Regla. *El locatario puede realizar mejoras en la cosa locada, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren la substancia o forma de la cosa, o haya sido interpelado a restituirla.*

No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, si son mejoras necesarias, puede reclamar su valor al locador.

ARTICULO 1212.- Violación al régimen de mejoras. *La realización de mejoras prohibidas en el artículo 1211 viola la obligación de conservar la cosa en el estado en que se recibió*

ARTICULO 1224.- Facultades sobre las mejoras útiles o suntuarias. *El locatario puede retirar la mejora útil o suntuaria al concluir la locación; pero no puede hacerlo si acordó que quede en beneficio de la cosa, si de la separación se sigue daño para ella, o separarla no le ocasiona provecho alguno.*

El locador puede adquirir la mejora hecha en violación a una prohibición contractual, pagando el mayor valor que adquirió la cosa.

9. Tiempo de locación

ARTICULO 1197.- Plazo máximo. *El tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de **veinte años** para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos.*

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

ARTICULO 1198.- Plazo mínimo de la locación de inmueble. *El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, **se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1199.***

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

ARTICULO 1199.- Excepciones al plazo mínimo legal. *No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de*

inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;*
- b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines;*
- c) guarda de cosas;*
- d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.*

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

10. Precio

- ✓ Es un elemento esencial de la locación y debe ser cancelado en dinero.
- ✓ El pago del precio constituye la obligación nuclear que asume el locatario al celebrar el contrato.
- ✓ El precio debe ser determinado en un valor o determinable, resultando de aplicación las normas que al respecto están previstas para el contrato de compraventa
- ✓ **Cuando el destino de la cosa es habitacional no podrá requerirse al locatario:**
 - i) El pago de alquileres anticipados por periodos mayores a un mes
 - ii) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado
 - iii) El pago de valor llave o equivalente

ARTICULO 1187.- Definición. *Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero.*

Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa.

ARTICULO 1208.- Pagar el canon convenido. *La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva.*

A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual.

11. Causa

El contrato de locación debe perseguir un fin lícito y no reñido con la moral, las buenas costumbres y el orden público. La existencia de una causa contraria a la ley o la moral implicaría la nulidad absoluta del contrato, que puede ser dictada de oficio por un juez

12. Forma

ARTICULO 1188.- Forma. Oponibilidad. *El contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable, de una universalidad que incluya a alguna de ellas, o de parte material de un inmueble, debe ser hecho por escrito.*

Esta regla se aplica también a sus prórrogas y modificaciones.

- La exigencia de la forma escrita será cumplida bajo instrumento público o privado.
- El requerimiento formal que efectúa la ley está relacionado con facilitar la prueba de la existencia y del contenido del contrato más que con su validez.
- No habiendo las partes cumplido con la formalidad requerida, la consecuencia será la dificultad de prueba, pero no la nulidad del contrato.

13. Prueba

Cualquier medio de prueba podrá ser utilizado por las partes con el fin de probar la existencia y el contenido del contrato de locación.

14. Cesión y sublocación

ARTICULO 1213.- Cesión. *El locatario sólo puede ceder su posición contractual en los términos previstos en los artículos 1636 y siguientes. La cesión que no reúna tales requisitos viola la prohibición de variar el destino de la cosa locada.*

La prohibición contractual de ceder importa la de sublocar y viceversa.

Se considera cesión a la sublocación de toda la cosa.

ARTICULO 1214.- Sublocación. *El locatario puede dar en sublocación parte de la cosa locada, si no hay pacto en contrario. Para ello debe comunicar al locador, por medio fehaciente, su intención de sublocar e indicarle el nombre y domicilio de la persona con quien se propone contratar, y el destino que el sublocatario asignará a la cosa.*

El locador sólo puede oponerse por medio fehaciente, dentro del plazo de diez días de notificado. El silencio del locador importa su conformidad con la sublocación propuesta.

La sublocación contratada pese la oposición del locador, o con apartamiento de los términos que se le comunicaron, viola la prohibición de variar el destino de la cosa locada.

ARTICULO 1215.- Relaciones entre sublocador y sublocatario. *Entre sublocador y sublocatario rigen las normas previstas en el contrato respectivo y las de este Capítulo. Está implícita la cláusula de usar y gozar de la cosa sin transgredir el contrato principal.*

ARTICULO 1216.- Acciones directas. *Sin perjuicio de sus derechos respecto al locatario, el locador tiene acción directa contra el sublocatario para cobrar el alquiler adeudado por el locatario, en la medida de la deuda del sublocatario. También puede exigir de éste el cumplimiento de las obligaciones que la sublocación le impone, inclusive el resarcimiento de los daños causados por uso indebido de la cosa.*

Recíprocamente, el sublocatario tiene acción directa contra el locador para obtener a su favor el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de locación.

La conclusión de la locación determina la cesación del subarriendo, excepto que se haya producido por confusión.

15. Extinción

El modo normal y natural de conclusión del contrato de locación es el vencimiento del plazo pactado, el cual nunca podrá ser inferior al mínimo legal.

ARTICULO 1217.- Extinción de la locación. Son modos especiales de extinción de la locación:

- a) el cumplimiento del plazo convenido, o requerimiento previsto en el artículo 1218, según el caso;
- b) la resolución anticipada.

ARTICULO 1218.- Continuación de la locación concluida. 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 tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.

La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo.



FRENTE A ESTA SITUACION SE CONSIDERA QUE ESTAMOS FRENTE A LA **CONTINUACION DE LA LOCACION EN LOS MISMOS TERMINOS QUE EN QUE FUE ORIGINALMENTE CONTRATADA POR LAS PARTES.**

LA CONTINUIDAD DEL LOCATARIO EN LA TENENCIA DEL BIEN LOCADO AL TERMINO DEL PLAZO CONTRACTUAL Y AUN DEL PAGO DEL VALOR LOCATIVO, **NO AUTORIZAN A PENSAR QUE LA CONTRATACION HA SIDO RENOVADA Y POR TANTO RIGE UN NUEVO PLAZO MINIMO**, SI NO QUE LA LOCACION HA CONTINUADO VIGENTE EN LOS MISMOS TERMINOS Y CUALQUIERA DE LAS PARTES PUEDE DAR POR CONCLUIDO EL VINCULO MEDIANE LA COMUNICACIÓN FEHACIENTE DE TAL INTENCION.

Los artículos 1219 y 1220 prevén una serie de situaciones en la que la parte no culpable queda autorizada a resolver el contrato:

ARTICULO 1219.- Resolución imputable al locatario. El locador puede resolver el contrato:

- a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205;
- b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;
- c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.

ARTICULO 1220.- Resolución imputable al locador. El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:

- a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido;
- b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.

ARTICULO 1221.- Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

- a) si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido **seis meses** de contrato, **debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador**. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto **de indemnización**, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso;
- b) en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler.

16. Disposiciones referidas a la locación habitacional

ARTICULO 1190.- Continuator de la locación. Si la cosa locada es inmueble, o parte material de un inmueble, destinado a habitación, en caso de abandono o fallecimiento del locatario, la locación puede ser continuada en las mismas condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quien lo habite y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento.

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



Se trata de una prerrogativa de origen legislativo que consiste en la posibilidad de continuar con la locación habitacional: seguir habitando el inmueble, a favor de aquellas personas que convivían con el locatario que abandona la locación o fallece

Se requiere que quien pretende hacer uso de la prerrogativa de continuación *acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento.*

16.2 Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida

El CCyC establece que es nula toda cláusula que impide el ingreso, o excluye del inmueble alquilado a una persona incapaz o con capacidad restringida que se encuentre bajo la guarda, asistencia o representación del locatario o sublocatario, aunque este no habite el inmueble.

17. La fianza en el contrato de locación

ARTICULO 1225.- Caducidad de la fianza. Renovación. *Las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado.*

Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita, una vez vencido el plazo del contrato de locación.

Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.

CONTRATO DE COMODATO

1. Función

El comodato comparte con el mutuo una función económica de raíz común, la movilización de recursos desde las unidades económicas con excedente hacia las que pueden aplicarlas a actividades diversas sin resignar recursos o simplemente porque no los tienen.

2. Método y definición

En el CCCN se regula como contrato consensual. 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.

3. Caracteres

- Nominado: regulado en el CCCN de modo expreso

- Consensual: queda perfeccionado por el consentimiento de las partes.
- Bilateral: las dos partes se obligan recíprocamente una hacia la otra
- Gratuito: la prestación de una parte no tiene como correlato alguna prestación a cargo de la otra.
- No formal
- Intuitu personae: la calidad de comodatario es inherente a una persona determinada; cuando está asociado el contrato a una actividad comercial esto se diluye.

4. Delimitación

4.1 Con la locación

Coincide la transferencia de una cosa para ser usada por otro. La misma autoriza, además del uso, la apropiación de los frutos y se otorga a título oneroso.

El comodato es sólo transferencia de la cosa para su utilización gratuita.

4.2 Con el mutuo

En este se transfiere una cosa fungible; en el comodato, una no fungible.

En el mutuo se transfiere la propiedad y en el comodato la tenencia.

El comodato es por definición gratuito y el mutuo, oneroso.

5. Elementos del contrato

5.1 Consentimiento

Dado que el comodante sólo transfiere el uso de la cosa, es suficiente que tenga derecho a usarla para poder celebrar este contrato. Esta posición abarca a tenedor, poseedor y propietario.

No pueden celebrar un comodato: tutores, apoyos y curadores respecto de los bienes de los incapaces o personas con la capacidad restringida que representan. Tampoco los administradores de bienes ajenos confiados a su gestión, salvo que tengan facultades expresas para eso.

5.2 Objeto

El comodato reconoce centralmente una prestación típica que es la obligación que toma el comodante de entregar al comodatario una cosa no fungible, mueble o inmueble.

El comodato NO puede tener por objeto cosas fuera de comercio por ser nocivas al bien público.

El principio referido al objeto del comodato que lo restringe a las referidas cosas no fungibles, cede por el propio CCCN cuando prescribe éste que pueden ser cosas fungibles si el comodatario se compromete de restituir las mismas cosas recibidas.

5.3 Causa del contrato

El interés prevaleciente deberá ser atender la finalidad perseguida por el comodatario, atendiendo a la función altruista del comodato. Sin embargo, pueden compartir con el comodatario el interés y hasta el beneficio.

La finalidad tutelada en el tipo aparece inicialmente orientada a facilitar la utilización gratuita de una cosa no fungible por parte del comodatario.

6. Variantes del comodato

6.1 A plazo determinado

Cuando se ha pactado como modalidad un plazo expreso, sea cierto o incierto, o bien existe un plazo tácito, si este surge de haberse establecido la finalidad para la cual se presta la cosa.

La regla en este supuesto autoriza al comodante a solicitar anticipadamente la restitución de la cosa dada en comodato si sobreviniere una necesidad imprevista y urgente respecto de la misma cosa.

6.2 De plazo indeterminado

Se caracteriza por la ausencia de un pacto que establezca la duración del vínculo o indique el destino de la cosa del cual resultará implícitamente el plazo.

El comodante puede reclamar la restitución en cualquier momento. El fundamento está ubicado en la naturaleza gratuita del contrato, sin que pueda el acreedor ejercerla de forma abusiva.

7. Efectos

7.1 Obligaciones del comodante

a) entregar la cosa: no es un elemento de perfeccionamiento sino un acto de ejecución. El comodante asume la obligación de entregar la cosa en los términos comprometidos, relativos a la identidad, integridad, lugar y tiempo.

b) permitir el uso

c) responder por los daños causados por los vicios de la cosa que oculte al comodatario. NO es un supuesto de redhibición, dada la gratuidad del comodato; se trata de reparar los daños que esa misma cosa produce en el patrimonio y la persona del comodatario y de terceros.

Es un supuesto de responsabilidad por un obrar contrario a la buena fe negocial. El comodante que conoce la existencia de vicios en la cosa prestada, susceptibles de dañar, está obligado a informarlo a fin de evitar el perjuicio. Si el comodato calificara como contrato de consumo, corresponderá articular esto con las reglas que regulan el deber de informar y el de seguridad.

d) pagar los gastos: el comodante debe reembolsar los gastos de conservación extraordinarios que el comodatario hace, si este los notifica previamente o si son urgentes. El CCCN neutraliza el derecho a retener la cosa, en virtud de una relación contractual a título gratuito, excepto que lo sea en el interés del otro contratante.

7.2 Obligación del comodatario

a) uso de la cosa conforme al destino convenido. En defecto de acuerdo de puede usar dándole el destino convenido; en defecto de acuerdo se puede usar dándole el destino que tenía al tiempo del contrato o darle el destino que se da para cosas análogas en el lugar en el que la cosa se encuentra, o el que corresponda a su naturaleza.

La contradicción autoriza al comodante a exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo. No es necesario que se configure un daño en la cosa.

b) pagar los gastos: los ordinarios y los realizados para servirse de ella. El comodatario no puede solicitar el reembolso, tampoco puede retenerla por lo que le deba el comodante, aunque sea en razón de gastos de conservación extraordinarios.

c) conservar la cosa: con prudencia y diligencia.

d) responder por la pérdida de la cosa: el comodatario responde en las condiciones previstas aun sin ser propietario de la cosa. La obligación hacer caer la previsión del art 755 del CCCN, en virtud del cual el propietario es quien soporta los riesgos de la cosa.

e) restituir la cosa: corresponde restituir la misma cosa con los frutos y accesorios en el lugar y el tiempo convenido. A falta de convención, cuando se satisface la finalidad para la que se presta la cosa.

Derivado del deber de conservar la cosa con prudencia y diligencia se impone restituirla en buenas condiciones.

La restitución debe hacerse en la persona del comodante. En ningún caso el comodatario puede negarse a restituir. Si el comodatario sabe que la cosa que se le entregó es hurtada o perdida, debe denunciarla al dueño para éste la reclame judicialmente en un plazo razonable. El comodatario es responsable de los daños que cause al dueño en caso de omitir la denuncia o si, pese a hacerla, restituye la cosa al comodante. El dueño no puede pretender del comodatario la devolución de la cosa sin consentimiento del comodante o sin resolución del juez.

8. Extinción del comodato

a) por destrucción de la cosa: no hay subrogación real ni el comodante está obligado a prestar una cosa semejante.

b) por vencimiento del plazo: se haya usado la cosa o no

c) por voluntad unilateral del comodatario: esto justificado en la regla de que el plazo es fijado en favor del comodatario

d) por muerte del comodatario: el supuesto articula con el carácter intuitu personae del contrato. Los derechos del comodatario no se transmiten a los herederos. Esto no corre para los comodatos celebrados conectados a un contrato mercantil.

e) por necesidad imprevista y urgente del comodante

f) por uso indebido del comodatario, aunque no la deteriore.

g) por cumplimiento de la finalidad: si el comodato no tiene fijado una duración ni ésta surge de su finalidad, el comodante puede pedir la restitución en cualquier momento. Incluye esta circunstancia los supuestos de conexidad contractual, en cuanto esa cosa está dada para obedecer al uso complementario de otra prestación.

h) por falta del plazo de duración: si el comodante la reclama en cualquier momento del vínculo.

9. Comodato en los contratos de consumo.

Se exhibe cuando el comodante se comporta como proveedor y el comodatario como consumidor.

En tales supuestos, las reglas de interpretación del contrato ponen en contraste la protección del comodante como expresión espontánea del tipo contractual y el comodatario que recibe bienes o servicios en el marco de una relación de consumo.

La circunstancia de la gratuidad no excluye en modo alguno el régimen de tutela previsto. Las reglas relativas a la información al consumidor y la obligación de seguridad tienen particular interés.

Artículos sobre contrato de comodato:

Comodato

ARTICULO 1533.- Concepto. 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.

ARTICULO 1534.- Préstamo de cosas fungibles. El préstamo de cosas fungibles sólo se rige por las normas del comodato si el comodatario se obliga a restituir las mismas cosas recibidas.

ARTICULO 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.

ARTICULO 1536.- Obligaciones del comodatario. Son obligaciones del comodatario:

a) usar la cosa conforme al destino convenido. A falta de convención puede darle el destino que tenía al tiempo del contrato, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra, o el que corresponde a su naturaleza;

b) pagar los gastos ordinarios de la cosa y los realizados para servirse de ella;

c) conservar la cosa con prudencia y diligencia;

d) responder por la pérdida o deterioro de la cosa, incluso causados por caso fortuito, excepto que pruebe que habrían ocurrido igualmente si la cosa hubiera estado en poder del comodante;

e) restituir la misma cosa con sus frutos y accesorios en el tiempo y lugar convenidos, A falta de convención, debe hacerlo cuando se satisface la finalidad para la cual se presta la cosa. Si la duración del contrato no está pactada ni surge de su finalidad, el comodante puede reclamar la restitución en cualquier momento.

Si hay varios comodatarios, responden solidariamente.

ARTICULO 1537.- Cosa hurtada o perdida. El comodatario no puede negarse a restituir la cosa alegando que ella no pertenece al comodante, excepto que se trate de una cosa perdida por el dueño o hurtada a éste. Si el comodatario sabe que la cosa que se le ha entregado es hurtada o perdida, debe denunciarlo al dueño para que éste la reclame judicialmente en un plazo razonable. El comodatario es responsable de los daños que cause al dueño en caso de omitir la denuncia o si, pese a hacerla, restituye la cosa al comodante. El dueño no puede pretender del comodatario la devolución de la cosa sin consentimiento del comodante o sin resolución del juez.

ARTICULO 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.

ARTICULO 1539.- Restitución anticipada. El comodante puede exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo:

a) si la necesita en razón de una circunstancia imprevista y urgente; o

b) si el comodatario la usa para un destino distinto al pactado, aunque no la deteriore.

ARTICULO 1540.- Obligaciones del comodante. 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.

ARTICULO 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.

CONTRATO DE LEASING

1. Introducción

Es aquel contrato que otorga al tomador el derecho a utilizar un bien y de financiar su adquisición.

2. Concepto

Hay contrato de leasing cuando una persona transfiere la tenencia de una cosa a favor de otra, otorgándole el uso y goce contra el pago de un canon, y demás le confiere la opción de compra por un precio que el tomador podrá ejercer terminado el plazo contractual.

Permite tener el uso y goce de una cosa por un tiempo determinado, sin efectuar una inversión importante, para luego adquirir su dominio, si fuera su voluntad, ejerciendo la opción de compra acordada a su favor.

Las partes son el tomador y el dador. Cualquier persona física o jurídica puede ser dador o tomador.

En el leasing financiero aparece una tercera figura que no será parte de la relación, sino un tercero ajeno y con quien el dador celebrará un contrato de compraventa.

3. Caracteres

- Nominado: contrato con regulación completa y específica.
- Consensual: una vez que las partes contratantes exteriorizan su voluntad de contratar prestando el consentimiento, el contrato se perfecciona y surte plenos efectos.
- Bilateral: ambas partes se obligan recíprocamente.
- Oneroso: las ventajas que procura una u otra de las partes no le será concedida sino por una prestación que haga o se obligue a hacer a favor de la otra.
- Conmutativo: las partes conocen desde el momento de la celebración del contrato la medida de sus obligaciones, percibiéndolas como equivalentes.
- Formal: requiere la instrumentación, según los casos, instrumento privado o escritura pública.
- De tracto sucesivo: la ejecución del contrato se prolonga en el tiempo, por el uso del bien. La prolongación es el efecto querido por las partes y es condición para satisfacer su necesidad. También es esa la circunstancia que las indujo a contratar y esa duración es querida, porque la utilidad que brinda el contrato es proporcional a la duración de este.
- Puede ser celebrado por adhesión a condiciones generales.

4. Comparación con otras figuras

4.1 Con la compraventa

La finalidad inmediata de la compraventa consiste en obtener la titularidad del dominio sobre determinado bien e incorporarlo en el activo patrimonial. En el leasing, el tomador procura obtener la cesión de uso de un bien ajeno, con la intención de disponer su explotación por un plazo determinado, a cuyo vencimiento podrá ser adquirido o restituído.

4.2 Con la locación

El leasing es un contrato de financiación mediante el cual el dador realiza una operación de préstamo especial con la intención de usarlo y eventualmente ser adquirido por el tomador.

5. Objeto

Pueden celebrarse contratos de leasing para la adquisición de bienes muebles o inmuebles y, además, marcas, patentes, modelos industriales y software.

Las cosas deben ser de propiedad del dador o debe tener por lo menos la facultad de darlos en leasing.

El tomador podrá usar y gozar de los bienes, pero teniendo en cuenta que es un mero tenedor, no puede venderlos, gravarlos ni enajenarlos. La venta o gravamen consentidos por el tomador serán inoponibles al dador y otorga, a este acción reivindicatoria respecto de la cosa mueble que se encuentre en poder de cualquier tercero. Si será factible para el tomador dar los bienes en locación, excepto previsión contractual en contrario.

La totalidad de los gastos de conservación y uso de la cosa dada en leasing, ordinarios o extraordinarios, incluyendo seguros e impuestos, son a cargo del tomador salvo que las partes convinieran alguna cosa diferente.

El tomador no puede trasladar los bienes muebles del lugar donde deberían encontrarse según lo acordado, salvo conformidad dada en el mismo contrato o mediante acto escrito posterior. Para este último caso, la ley requiere la inscripción del traslado y de la conformidad del dador en el registro en que constare inscripto el contrato.

6. Causa

La finalidad perseguida por las partes no es otra que el financiamiento. De un lado, la adquisición del uso y goce de un bien y la opción de compra del mismo; por el otro lado, el lucro que representa la percepción de intereses por el préstamo de un capital.

7. Forma y oponibilidad. Cancelación de la inscripción.

7.1 Forma e inscripción

La forma escrita es necesidad ineludible.

Cuando se tratare de contratos celebrados respecto de bienes inmuebles, buques o aeronaves, será necesaria la escritura pública; en todos los demás casos podrá celebrarse por instrumento público o privado.

Celebrado el contrato, deberá ser inscripto en el registro que corresponda a la naturaleza de la cosa objeto. Aquellos contratos celebrados respecto de bienes que no cuentan con un registro específico deberán ser inscriptos en el registro de créditos prendarios del lugar donde la cosa esté, o donde se encuentre o el software deba ponerse a disposición del tomador.

La inscripción en el registro se puede efectuar a partir de la fecha de celebración del contrato, prescindiendo de la fecha en que corresponda hacer entrega de la cosa.

Si la inscripción se hiciese dentro de los 5 días hábiles posteriores a la entrega del bien, la oponibilidad frente a terceros regirá desde perfeccionada la entrega. Si fuese realizada después, la oponibilidad rige desde que se presentó el contrato para la registración.

La carga de efectuar la registración del contrato no cae en ninguna de las partes, puede hacerlo cualquiera de ellas.

En el caso de inmuebles, la inscripción se mantiene por 20 años; en el caso de muebles, 10 años. Puede renovarse antes de su vencimiento mediante rogación del dador u orden judicial.

El acreedor del tomador podría subrogarse en los derechos de éste y ejercer la opción de compra.

La falta de inscripción del contrato no implica su nulidad o invalidez, sino sólo su inoponibilidad frente a terceros.

7.2 Cancelación

La inscripción del contrato sobre cosas muebles no registrables y software se cancela por orden judicial, dictada en un proceso en el que participa el dador a petición de éste o del cesionario.

El tomador puede solicitar al registro la cancelación si acredita:

- i. el cumplimiento de los recaudos previstos en el contrato inscripto para ejercer la opción de compra.
- ii. el depósito del monto total de los cánones pendientes y del precio de ejercicio de la opción, con los accesorios si correspondiese.
- lii. La interpelación fehaciente al dador, por un plazo igual o mayor a 15 días hábiles, ofreciendo los pagos y la cancelación de la inscripción.
- iv. el cumplimiento de las demás obligaciones contractuales exigibles a su cargo.

Promovido el requerimiento, el encargado del registro debe notificar al dador para que manifieste su conformidad u oposición. Transcurrido el plazo, se procede a la cancelación de la inscripción. Si el dador formula oposición o el encargado del registro estima insuficiente el depósito, negará la cancelación, quedándole al tomador expeditas las acciones pertinentes.

8. Prueba

Teniendo en cuenta la exigencia legal de la forma escrita, la prueba requerirá del cumplimiento de tal formalidad.

9. Modalidades

9.1 Leasing operativo

El dador transfiere la tenencia de un bien al tomador, otorgándole su uso y goce contra el pago de un canon periódico, y confiriéndole además una opción de compra que el tomador podrá ejercer al finalizar el plazo contractual.

Es el utilizado por el fabricante, productor, importador o distribuidor para la comercialización de aquellos bienes que fabrica, produce, importa o distribuye.

La cosa dada en leasing es de propiedad del dador con anterior al vínculo contractual, pesan sobre él las obligaciones de entrega y saneamiento, no permitiéndole la ley su liberación convencional.

9.2 Leasing financiero

El tomador encarga la adquisición de la cosa al dador, quien la adquiere de la persona que aquel le indica, o según especificaciones o descripciones que el tomador le brinda, o sustituyéndolo a este en un contrato de compraventa ya celebrado. El dador adquiere la cosa y cede su uso y goce al tomador.

El dador cumple adquiriendo la cosa indicada por el tomador, pudiendo hacer él la entrega o estar ésta a cargo del vendedor de la cosa.

Este leasing se da siempre entre dador y tomador, siendo el vendedor un tercero ajeno aunque vinculado a las partes en razón de la compraventa celebrada. Esta vinculación implica que el tomador puede reclamar directamente al vendedor, sin que tenga que mediar cesión, por la totalidad de derechos que surgen del contrato de compraventa, como los que tienen relación con la entrega, la responsabilidad por evicción o vicios redhibitorios, liberándose así el dador de esa responsabilidad.

9.3 Sale and lease back

Constituye una modalidad de financiación enmarcada dentro de los contratos bancarios de financiación o de crédito.

El contrato se perfecciona cuando una persona vende un activo fijo y en forma simultánea celebra respecto de él un contrato de leasing con el adquirente, conservando así el uso de los bienes que enajenó y obteniendo la opción de readquirirlos.

A diferencia del leasing operativo, en el que bien adquirido es propiedad del dador y en el financiero, que es adquirido por el dador a un tercero, en esta figura el bien adquirido es del tomador y lo adquiere de él el dador.

De esta manera, el tomador transforma un activo fijo en liquidez, enajenando el dominio pero conservando el uso y goce. Con esto se prioriza el uso y goce al dominio.

La celebración de un contrato de sale and lease back importa para el tomador perder el dominio de su bien a cambio de la obtención de su valor en dinero, conservando el derecho a su utilización.

Se trata de un contrato complejo, integrado por uno de compraventa y uno de leasing, por lo que forma así una unión de contratos conexos. Esto comprende la existencia de dos contratos vinculados entre sí por una finalidad económica común, establecida de antemano, de modo que uno de ellos fue determinante del otro para el logro del resultado.

Si no se celebrara el contrato de compraventa, no se perfeccionará el leasing, y si el contrato de compraventa fuese nulo, el leasing será inexistente.

9.4 Servicios y accesorios

Si bien cualquier modalidad de leasing puede incorporar servicios y accesorios, se trata de una particularidad que normalmente se ve en la modalidad operativa, porque el dador ahí es el productor, fabricante, distribuidor o importador y cuenta con la estructura para el asesoramiento y provisión de repuestos y accesorios.

10. Efectos

10.1 Derechos y obligaciones del dador

a) deber de entrega del bien: esta transferencia se materializa mediante la entrega de la cosa. No necesariamente estará a cargo del dador. Podrá haber contrato de leasing celebrado si:

- i. el bien es comprado por el dador a una persona que el tomador le indicó
- ii. el bien es comprado por el dador según especificaciones de parte del tomador o por catálogo o folletos de éste.
- lii. El bien es comprado por el dador sustituyendo al tomador en el contrato de compraventa que haya celebrado.
- iv. el bien fue comprado por el dador al tomador
- v. cuando el bien es de propiedad del dador con anterioridad a la vinculación contractual con el tomador.

Los primeros cuatro, son supuestos legales en los que el dador se puede liberar convencionalmente de la obligación de entrega, no así en el último supuesto donde la ley lo prohíbe expresamente.

b) deber de transmitir el dominio: en el caso de que el tomador ejerza la opción de compra, el dador está obligado a transmitir el dominio.

El dador debe contar con legitimación suficiente para disponer de la utilización y de la propiedad del bien.

c) responsabilidad por evicción y vicios redhibitorios: el dador queda obligado y no puede liberarse convencionalmente cuando la cosa dada en leasing esté fabricada, producida, importada o distribuida por el mismo dador.

Sin embargo, no estará obligado en los siguientes casos:

i. cuando el dador adquiera la cosa de un tercero señalado por el tomador.

ii. cuando el dador adquiera la cosa de un tercero según especificaciones dadas por el tomador.

lii. Cuando el dador adquiera la cosa según catálogos o folletos brindados por el tomador

iv. cuando el dador adquiera la cosa sustituyendo al tomador en un contrato de compraventa

v. cuando el dador adquiera la cosa del tomador.

d) derecho de cobro del canon y del precio de la opción: es esencial y consiste en la percepción del canon durante el período de la utilización y del valor residual en caso de que el tomador optará por ejercer la opción de compra acordada a su favor.

10.2 Derechos y obligaciones del tomador

a) obligación de pago de canon: el que las partes acuerden y durante el período de utilización.

b) obligación de utilización de acuerdo al destino: sin disminuir su valor, antes del ejercicio de la opción. Como consecuencia, pueden derivarse otras como el pago de los impuestos que gravan la propiedad, expensas comunes, seguros, etc.

c) deber de restituir el bien: en caso de no optar por la compra, se debe restituir el bien al terminar el plazo contractual en perfecto estado, salvo el desgaste natural del uso y el paso del tiempo.

d) derecho a ejercer la opción de compra: en caso de decidir el ejercicio, será condición para exigir la transferencia de dominio a su favor que el tomador ponga a disposición del dador el pago del precio acordado.

10.3 Cesión del contrato o del crédito del dador.

La ley autoriza al dador a ceder el crédito que le corresponde por el cobro del canon periódico y del precio de la opción de compra.

11. Precio.

El precio está dado por el canon que el tomador debe pagar periódicamente.

Tanto el monto como la periodicidad del canon se determinan convencionalmente.

En relación a la periodicidad del canon, las partes pueden establecer la que juzguen convenientemente.

El cálculo del canon se relaciona directamente con aspectos financieros de manera que debe comprender el reintegro del capital invertido o el valor de costo del bien y su renta y amortización.

12. La opción de compra y la renovación

12.1 La opción de compra.

Constituye un elemento tipificante, su ausencia obstará a la posibilidad de calificar el contrato como de leasing.

Se trata de una oferta irrevocable de venta que efectúa el dador a favor del tomador, por un plazo determinado, pudiendo el tomador ejercerla en la oportunidad acordada o en su defecto la que la ley establece. Quedaría automáticamente sin efecto en cuanto su plazo se agote.

El Código establece la posibilidad de que el acreedor del tomador se subrogue en sus derechos y ejerza la opción de compra en su lugar.

12.1.1 El precio de ejercicio de la opción.

La norma se limita a establecer que el precio de ejercicio de la opción debe estar fijado en el contrato o ser determinable por pautas pactadas, a diferencia de lo que ocurre con el canon que debe estar determinado sí o sí en el contrato.

La opción de compra se dispone que el tomador puede ejercerla una vez que hubiese pagado $\frac{3}{4}$ partes del canon total convenido o antes si hubiese sido convenido.

Ejercida la opción de compra y abonado el precio, el tomador tendrá derecho a la transmisión del dominio del bien. Cumplido esto, las partes quedan obligadas al otorgamiento de aquellos actos que resultaren necesarios a los fines de materializar la transmisión del dominio.

12.2 La opción de renovación

Las partes podrían acordar la posibilidad de que el tomador no optara por la compra del bien, sino por la renovación del plazo contractual.

Podría darse con la continuidad del vínculo respecto del mismo bien o con el reemplazo de este por uno nuevo.

13. Responsabilidad objetiva

Toda vez que el tomador es el guardián de la cosa dada en leasing, sobre él recae, en forma exclusiva, la responsabilidad objetiva por el daño que cause producto del vicio o riesgo de la cosa objeto.

Se sostiene la necesidad de proteger la posición del dador, excluyendo su responsabilidad, en el entendimiento de que lo contrario conspiraría contra las posibilidades de desarrollo de esta figura, porque sino dar algo en leasing sería muy riesgoso para el dador.

14. Normas supletorias

Resultan aplicables subsidiariamente las reglas del contrato de locación y las de la compraventa, en cuanto sean compatibles.

Las reglas de la locación son aplicables mientras el tomador no haya pagado la totalidad del canon y ejercido la opción de compra.

Las normas del contrato de compraventa son aplicables al leasing para la determinación del precio del ejercicio de la opción de compra y para los actos posteriores a su ejercicio y pago.

15. Incumplimiento

15.1 Falta de pago

15.1.1 Incumplimiento del pago del canon en el leasing inmobiliario.

Se produce la mora en forma automática. Hay distintos procedimientos según el porcentaje del canon total del contrato que estuviese cumplido al momento de incurrir en mora el tomador.

a) $< \frac{1}{4}$ del canon pagado: el dador puede demandar el desalojo. Se da traslado por cinco días al tomador, que puede probar documentalmente el pago de los períodos reclamados o paralizar el trámite, por única vez, pagando lo adeudado con los intereses y costas- Caso contrario: lanzamiento judicial sin más trámite.

b) $> \frac{1}{4}$, pero $< \frac{3}{4}$ del canon pagado: el dador debe intimarlo al pago de lo adeudado con los intereses. El tomador tiene un plazo de al menos 60 días desde recibida la notificación para pagar lo adeudado con los intereses.

Pasado el plazo indicado sin que exista el pago, el dador puede demandar el desalojo, con el traslado correspondiente al tomador de cinco días que también puede demostrar el pago o paralizar el procedimiento pagando lo debido con los intereses y las costas. Casi contrario: lanzamiento judicial sin más trámite.

Si el tomador ya pudiese ejercer la opción de compra, en ese mismo plazo puede pagar además el ejercicio de la opción, con los accesorios legales y contractuales.

c) $> \frac{3}{4}$ canon: el dador debe intimar al pago y el tomador tiene la opción de pagar lo adeudado más los intereses dentro de los 90 días desde la recepción de la notificación si no hubiese ya recurrido a este procedimiento, o el precio del ejercicio de compra estuviese acordado en el contrato.

Pasado el plazo sin que haya pago, el dador puede demandar el desalojo. Se da vista por cinco días al tomador que sólo puede paralizar el trámite con alguna opción de las anteriores agregándole las cosas del proceso.

Producido el desalojo, el dador además puede reclamar el pago de lo adeudado al momento del lanzamiento y los daños y perjuicios que resulten del deterioro anormal de la cosa y que sean imputables al tomador por dolo, culpa o negligencia.

15.1.2 Incumplimiento de pago del canon en el leasing mobiliario

a) secuestro del bien: el dador deberá acreditar la existencia de un contrato inscripto y haber interpelado al tomador en un plazo no menor a 5 días.

No es una medida cautelar, sino que resuelve el contrato.

El dador puede promover la ejecución judicial con el fin de perseguir el cobro de:

- i. el canon devengado hasta el día del secuestro
- ii. la cláusula penal pactada en el contrato.
- lii. Los intereses

Todo eso sin perjuicio de la acción por los daños y perjuicios que se pudieran haber generado por la falta de pago del canon.

b) accionar por vía ejecutiva por el cobro del canon: el dador podrá optar por promover una acción judicial ejecutiva por el cobro del canon no pagado, incluyendo la totalidad del canon pendiente.

Esto sólo procede cuando se venció el plazo ordinario del leasing sin haberse pagado el canon íntegro y el precio de opción de compra o cuando se demuestre sumariamente el peligro en la conservación del bien, debiendo el dador brindar caución suficiente.

En este caso el secuestro sí es medida precautoria y no implica la resolución contractual.

c) Ejecución de los fiadores: en el juicio ejecutivo, es posible incluir a los fiadores o garantes del tomador. Así, la ejecución judicial no será dirigida sólo contra el tomador, sino que se integrará con los que hubiesen garantizado el cumplimiento de éste.

15.1.3 Demás bienes

Las partes podrían acordar la aplicación del procedimiento a contratos que tuviesen un objeto distinto, o convenir una resolución disímil en caso de software, marcas o patentes.

Artículos sobre leasing:

Leasing

ARTICULO 1227.- 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.

ARTICULO 1228.- Objeto. Pueden ser objeto del contrato cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing.

ARTICULO 1229.- Canon. El monto y la periodicidad de cada canon se determina convencionalmente.

ARTICULO 1230.- Precio de ejercicio de la opción. El precio de ejercicio de la opción de compra debe estar fijado en el contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas.

ARTICULO 1231.- Modalidades en la elección del bien. El bien objeto del contrato puede:

a) comprarse por el dador a persona indicada por el tomador;

b) comprarse por el dador según especificaciones del tomador o según catálogos, folletos o descripciones identificadas por éste;

c) comprarse por el dador, quien sustituye al tomador, al efecto, en un contrato de compraventa que éste haya celebrado;

d) ser de propiedad del dador con anterioridad a su vinculación contractual con el tomador;

e) adquirirse por el dador al tomador por el mismo contrato o habérselo adquirido con anterioridad;

f) estar a disposición jurídica del dador por título que le permita constituir leasing sobre él.

ARTICULO 1232.- Responsabilidades, acciones y garantías en la adquisición del bien. En los casos de los incisos a), b) y c) del artículo 1231, el dador cumple el contrato adquiriendo los bienes indicados por el tomador. El tomador puede reclamar del vendedor, sin necesidad de cesión, todos los derechos que emergen del contrato de compraventa. El dador puede liberarse convencionalmente de las responsabilidades de entrega y de la obligación de saneamiento.

En los casos del inciso d) del artículo 1231, así como en aquellos casos en que el dador es fabricante, importador, vendedor o constructor del bien dado en leasing, el dador no puede liberarse de la obligación de entrega y de la obligación de saneamiento.

En los casos del inciso e) del mismo artículo, el dador no responde por la obligación de entrega ni por garantía de saneamiento, excepto pacto en contrario.

En los casos del inciso f) se deben aplicar las reglas de los párrafos anteriores de este artículo, según corresponda a la situación concreta.

ARTICULO 1233.- Servicios y accesorios. Pueden incluirse en el contrato los servicios y accesorios necesarios para el diseño, la instalación, puesta en marcha y puesta a disposición de los bienes dados en leasing, y su precio integrar el cálculo del canon.

ARTICULO 1234.- Forma e inscripción. El leasing debe instrumentarse en escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves. En los demás casos puede celebrarse por instrumento público o privado.

A los efectos de su 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 puede efectuarse a partir de la 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 entrega del bien objeto del leasing, la inscripción debe solicitarse dentro de los cinco días hábiles posteriores. Pasado ese término, produce ese efecto desde que el contrato se presente para su registración. Si se trata de cosas muebles no registrables o de un software, deben inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde la cosa se encuentre o, en su caso, donde ésta o el software se deba poner a disposición del tomador. En el caso de inmuebles, la inscripción se mantiene por el plazo de veinte años; en los demás bienes se mantiene por diez años. En ambos casos puede renovarse antes de su vencimiento, por rogación del dador u orden judicial.

ARTICULO 1235.- Modalidades de los bienes. A los efectos de la registración del contrato de leasing son aplicables las normas legales y reglamentarias que correspondan según la naturaleza de los bienes.

En el caso de cosas muebles no registrables o software, se aplican las normas registrales de la Ley de Prenda con Registro y las demás que rigen el funcionamiento del Registro de Créditos Prendarios.

Cuando el leasing comprenda a cosas muebles situadas en distintas jurisdicciones, se aplica lo dispuesto en la Ley de Prenda con Registro para iguales circunstancias.

El registro debe expedir certificados e informes. El certificado que indique que sobre determinados bienes no aparece inscrito ningún contrato de leasing tiene eficacia legal hasta veinticuatro horas de expedido.

ARTICULO 1236.- Traslado de los bienes. El tomador no puede sustraer los bienes muebles del lugar en que deben encontrarse de acuerdo a lo estipulado en el contrato inscrito. Sólo puede trasladarlos con la conformidad expresa del dador, otorgada en el contrato o por acto escrito posterior, y después de haberse inscrito el traslado y la conformidad del dador en los registros correspondientes. Se aplican las normas pertinentes de la Ley de Prenda con Registro al respecto.

ARTICULO 1237.- Oponibilidad. Subrogación. El contrato debidamente inscrito es oponible a los acreedores de las partes. Los acreedores del tomador pueden subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra.

ARTICULO 1238.- Uso y goce del bien. El tomador puede usar y gozar del bien objeto del leasing conforme a su destino, pero no puede venderlo, gravarlo ni disponer de él. Los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y uso, incluyendo seguros, impuestos y tasas, que recaigan sobre los bienes y las sanciones ocasionadas por su uso, son a cargo del tomador, excepto convención en contrario.

El tomador puede arrendar el bien objeto del leasing, excepto pacto en contrario. En ningún caso el locatario o arrendatario puede pretender derechos sobre el bien que impidan o limiten en modo alguno los derechos del dador.

ARTICULO 1239.- Acción reivindicatoria. La venta o gravamen consentido por el tomador es inoponible al dador.

El dador tiene acción reivindicatoria sobre la cosa mueble que se encuentre en poder de cualquier tercero, pudiendo hacer aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 1249 inciso a), sin perjuicio de la responsabilidad del tomador.

ARTICULO 1240.- Opción de compra. Ejercicio. La opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez que haya pagado tres cuartas partes del canon total estipulado, o antes si así lo convinieron las partes.

ARTICULO 1241.- Prórroga del contrato. El contrato puede prever su prórroga a opción del tomador y las condiciones de su ejercicio.

ARTICULO 1242.- Transmisión del dominio. El derecho del tomador a la transmisión del dominio nace con el ejercicio de la opción de compra y el pago del precio del ejercicio de la opción conforme a lo determinado en el contrato. El dominio se adquiere cumplidos esos requisitos, excepto que la ley exija otros de acuerdo con la naturaleza del bien de que se trate, a cuyo efecto las partes deben otorgar la documentación y efectuar los demás actos necesarios.

ARTICULO 1243.- Responsabilidad objetiva. La responsabilidad objetiva emergente del artículo 1757 recae exclusivamente sobre el tomador o guardián de las cosas dadas en leasing.

ARTICULO 1244.- Cancelación de la inscripción. Supuestos. La inscripción del leasing sobre cosas muebles no registrables y software se cancela:

- a) por orden judicial, dictada en un proceso en el que el dador tuvo oportunidad de tomar la debida participación;*
- b) a petición del dador o su cesionario.*

ARTICULO 1245.- Cancelación a pedido del tomador. El tomador puede solicitar la cancelación de la inscripción del leasing sobre cosas muebles no registrables y software si acredita:

- a) el cumplimiento de los recaudos previstos en el contrato inscrito para ejercer la opción de compra;*
- b) el depósito del monto total de los cánones que restaban pagar y del precio de ejercicio de la opción, con sus accesorios, en su caso;*
- c) la interpelación fehaciente al dador, por un plazo no inferior a quince días hábiles, ofreciéndole los pagos y solicitándole la cancelación de la inscripción;*
- d) el cumplimiento de las demás obligaciones contractuales exigibles a su cargo.*

ARTICULO 1246.- Procedimiento de cancelación. Solicitada la cancelación, el encargado del registro debe notificar al dador, en el domicilio constituido en el contrato, por carta certificada:

- a) si el notificado manifiesta conformidad, se cancela la inscripción;*
- b) si el dador no formula observaciones dentro de los quince días hábiles desde la notificación, y el encargado estima que el depósito se ajusta a lo previsto en el contrato, procede a la cancelación y notifica al dador y al tomador;*
- c) si el dador formula observaciones o el encargado estima insuficiente el depósito, lo comunica al tomador, quien tiene expeditas las acciones pertinentes.*

ARTICULO 1247.- Cesión de contratos o de créditos del dador. El dador siempre puede ceder los créditos actuales o futuros por canon o precio de ejercicio de la opción de compra. A los fines de su titulación puede hacerlo en los términos de los artículos 1614 y siguientes de este Código o en la forma prevista por la ley especial. Esta cesión no perjudica los derechos del tomador respecto del ejercicio o no ejercicio de la opción de compra o, en su caso, a la cancelación anticipada de los cánones, todo ello según lo pactado en el contrato.

ARTICULO 1248.- Incumplimiento y ejecución en caso de inmuebles. Cuando el objeto del leasing es una cosa inmueble, el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon produce los siguientes efectos:

a) si el tomador ha pagado menos de un cuarto del monto del canon total convenido, la mora es automática y el dador puede demandar judicialmente el desalojo. Se debe dar vista por cinco 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 o más pero menos de tres cuartas partes del canon convenido, la mora es automática; el dador debe intimarlo 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 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 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 partes del canon, la mora es automática; el dador debe intimarlo al pago y el tomador tiene la opción de pagar lo adeudado más sus intereses dentro de los noventa días, contados a partir de la recepción de la notificación si antes no hubiera 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 verifique, el dador puede demandar el desalojo, de lo que debe darse vista al tomador por cinco 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 resulten del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador por dolo, culpa o negligencia por la vía procesal pertinente.

ARTICULO 1249.- Secuestro y ejecución en caso de muebles. Cuando el objeto de leasing es 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 inscrito, y la prueba de haber interpelado al tomador por un plazo no menor de cinco días para la regularización. Producido el secuestro, queda resuelto el contrato. El dador puede promover ejecución por el cobro del canon que se haya 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 correspondieran; o

b) accionar por vía ejecutiva por el cobro del canon no pagado, incluyendo la totalidad del canon pendiente; si así se hubiera convenido, con la sola presentación del contrato inscrito 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 es el fijado en el contrato.

ARTICULO 1250.- Normas supletorias. En todo lo no previsto por el presente Capítulo, al contrato de leasing se le aplican subsidiariamente las reglas del contrato de locación, en cuanto sean compatibles, mientras el tomador no ha pagado la totalidad del canon y ejercido la opción, con pago de su precio. No son aplicables al leasing las disposiciones relativas a plazos mínimos y máximos de la locación de cosas ni las excluidas convencionalmente. Se le aplican

subsidiariamente las normas del contrato de compraventa para la determinación del precio de ejercicio de la opción de compra y para los actos posteriores a su ejercicio y pago.

CONTRATO DE MUTUO

1. Definición

El CCCN regula el mutuo como un contrato consensual.

La regulación se extiende a los supuestos de entrega en propiedad de cosas fungibles sin quepa restringir la regulación a la especie dineraria.

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

2. Caracteres

- Nominado: regulado en el CCCN
- Consensual: produce efectos desde que las partes coinciden en el consentimiento para obligarse sin que sea necesario la entrega de la cosa para que eso suceda.
- Bilateral: las partes se obligan recíprocamente.
- Conmutativo: las ventajas para los contratantes son ciertas.
- Oneroso: salvo pacto en contrario.
- No formal: carece de exigencias solemnes para la celebración. La información cede en los contratos bancarios y en los contratos de consumo.
- De ejecución diferida: la restitución debe hacerse una vez transcurrido cierto espacio temporal, convenido expresamente o no.

3. Delimitación

3.1 Con el comodato

Comparten la transmisión de una cosa, pero en el comodato son cosas no fungibles y el mutuo, fungibles.

En el comodato se restituye la misma e idéntica cosa, en el mutuo son otras de la misma cantidad y especie.

La transmisión en el mutuo es en propiedad, en el comodato es sólo la posesión.

El mutuo por defecto es oneroso y el comodato, gratuito.

3.2 Con el depósito irregular.

La transmisión está referida a cosas fungibles. No obstante en el depósito el interés de la entrega y consecuentemente el beneficio del plazo están orientados para satisfacer al depositante, en el mutuo el interés es el del mutuario, receptor de la cosa y el plazo se presume establecido en su favor.

4. Elementos

4.1 Consentimiento

El acuerdo de voluntades es conclusivo de los efectos obligacionales del contrato.

Las partes son el mutuante y el mutuario, que se obligan a transmitir la propiedad de una cantidad determinada de cosas fungibles y a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie, respectivamente. Adicionalmente, se puede obligar al mutuario a pagar por la prestación; en rigor, el contrato es oneroso.

Los sujetos, cuando son personas humanas, pueden participar por sí si tienen capacidad para hacerlo y eventualmente dentro de los límites de los art 1001 y 1002 del CCCN; pueden actuar por medio de representantes, en cuyo caso se requiere poder con facultades expresas, salvo que éstos correspondan al objeto para el que se otorga el poder en términos generales.

4.2 Objeto contractual.

Las cosas consumibles son aquellas cuya existencia termina con un solo uso y son fungibles las que pueden sustituirse unas a otras por equivalentes. El mutuo supone que el mutuante transmite la cosa en propiedad al mutuario y la correlativa obligación del último de restituirla al primero igual cantidad, especie y calidad de cosas también en propiedad.

Lo importante para el sujeto que prestó es que se le reintegren cosas fungibles en igual cantidad, calidad y especie, conforme los términos y plazos contractuales.

Las cosas fungibles comprenden el dinero de curso legal y el extranjero, obviamente.

4.3 Causa contractual.

La transmisión a título de propietario es decisiva en la estructura típica por ser esta la circunstancia necesaria para poder aplicar el objeto del préstamo al destino económico que se persigue.

4.4 Efectos

4.4.1 Obligaciones del mutuante

a) Transmitir la propiedad de cosas fungibles: 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, ante el simple requerimiento, el mutuario puede exigir el cumplimiento o la resolución del contrato.

Con el carácter consensual de la obligación, la dación del préstamo es exigible desde la celebración del contrato.

Una parte puede suspender su propio cumplimiento si sus derechos sufriesen una grave amenaza de daño porque la otra parte sufrió un menoscabo significativo en su aptitud para cumplir, o en su solvencia. La suspensión queda sin efecto cuando la otra parte cumple o da seguridades suficientes de que cumplirá.

Salvo estos supuestos, la falta de entrega habilita la ejecución forzada de la resolución contractual, sin que sea necesario emplazar al deudor en razón de encontrarse autorizada la extinción por ley.

b) responder por mala calidad o vicio de la cosa: si la cantidad prestada no es dinero, el mutuante responde aun si no conoce la mala calidad o el vicio de la cosa, como excepción a la regla de la responsabilidad por daños establecida genéricamente para saneamiento.

4.4.2 Obligaciones del mutuario

a) reponer las cosas: el mutuario se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie.

Si nada se ha estipulado del plazo y lugar para la restitución de lo prestado, que el mutuario debe restituirlo dentro de los diez días de requerirlo el mutuante, excepto lo que surja de los usos. Si nada se indicó, el lugar de pago es el domicilio del deudor al momento de nacer la obligación. Si el deudor cambia su domicilio, el acreedor puede exigir el

pago en el domicilio actual o el anterior. Igual opción corresponde al deudor, cuando el domicilio de pago sea el del acreedor.

Se aplican al mutuo las disposiciones relativas a las obligaciones de dar sumas de dinero o género.

b) pagar los intereses: por oneroso debe entenderse no solamente el pacto expreso de intereses, sino también cuando se haya previsto alguna ventaja materia, económica, que recibe el mutuante del mutuario, en el sentido de atribución o beneficio económico, cuya proporcionalidad puede no ser objetiva, pero es suficiente que la valoración de la proporcionalidad entre ventajas y sacrificios recíprocos sea hecha subjetivamente por las partes.

Luego, si el mutuo es en dinero, el mutuario debe los intereses compensatorios que se pagan en la misma moneda prestada.

El interés compensatorio constituye el precio que se paga por el uso de dinero ajeno. El moratorio, tiene por finalidad indemnizar el perjuicio que experimenta el acreedor a raíz del retardo en que incurre el deudor en el cumplimiento.

El interés punitivo constituye cláusula penal y sanciona al deudor moroso por el incumplimiento oportuno de su obligación.

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

Si el mutuo es de otro tipo de cosas fungibles, los intereses se liquidan 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.

Esta disposición es de carácter supletorio.

Si se pactó 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.

5. Extinción del contrato.

Se extingue con el cumplimiento de la obligación de restituir igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie.

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

6. Mutuo en los contratos de consumo.

La LDC prescribe reglas específicas de crédito al consumo.

Así se establecen requisitos bajo pena de nulidad, en orden a la descripción del bien que se adquiere con el crédito y a su precio; inmediatamente después a las condiciones del financiamiento.

Cuando no se trata de los supuestos de financiación de la adquisición del bien o servicio, sino del crédito para acceder a ellos, son exigibles todos los requisitos relativos a la información y el contenido relativos al crédito descrito.

Para el supuesto de conexidad contractual: en el caso de no otorgamiento del crédito, la operación se resolverá sin costo para el consumidor, debiendo en su caso restituirse las sumas que con carácter de entrega al contado, anticipo y gastos éste hubiese efectuado.

Artículos sobre contrato de mutuo:

Mutuo

ARTICULO 1525.- Concepto. 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.

ARTICULO 1526.- Obligación del mutuante. El mutuante puede no entregar la cantidad prometida si, con posterioridad al contrato, un cambio en la situación del mutuario hace incierta la restitución.

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

ARTICULO 1527.- Onerosidad. 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.

ARTICULO 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 restituirlo dentro de los diez días de requerirlo el mutuante, excepto lo que surja de los usos, y en el lugar establecido en el artículo 874.

ARTICULO 1529.- Incumplimiento del mutuario. La falta de pago de los intereses o de cualquier amortización de capital da derecho al mutuante a resolver el contrato y a exigir la devolución de la totalidad de lo prestado, más sus intereses hasta la efectiva restitución.

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

ARTICULO 1530.- Mala calidad o vicio de la cosa. Si la cantidad prestada no es dinero, el mutuante responde por los daños causados por la mala calidad o el vicio de la cosa prestada; si el mutuo es gratuito, responde sólo si conoce la mala calidad o el vicio y no advierte al mutuario.

ARTICULO 1531.- Aplicación de las reglas de este Capítulo. Las reglas de este Capítulo se aplican aunque el contrato de mutuo tenga cláusulas que establezcan que:

a) la tasa de interés consiste en una parte o un porcentaje de las utilidades de un negocio o actividad, o se calcula a una tasa variable de acuerdo con ellos;

b) el mutuante tiene derecho a percibir intereses o a recuperar su capital sólo de las utilidades o ingresos resultantes

de un negocio o actividad, sin derecho a cobrarse de otros bienes del mutuario;

c) el mutuario debe dar a los fondos un destino determinado.

ARTICULO 1532.- Normas supletorias. Se aplican al mutuo las disposiciones relativas a las obligaciones de dar sumas de dinero o de género, según sea el caso.

CONTRATO DE DEPOSITO

1. Definición

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

La circunstancia de la entrega reconoce una entidad decisiva, si no se produce, no hay posibilidad material de ejecutar la obligación que se comprometen.

2. Caracteres

- Nominado: con regulación legal en el CCCN.
- Consensual: el acuerdo de voluntades es suficiente para la configuración del contrato, sin que sea necesaria la entrega de la cosa para integrar el consentimiento. De ahí que es válido para ser ejecutado en el futuro.
- La circunstancia de que la entrega no suceda, no autoriza al depositario a exigir la entrega, dado que la finalidad responde al interés del depositante.
- Oneroso: se produce oneroso. Si se pacta la gratuidad, el depositante debe reembolsar al depositario los gastos razonables en que incurra para la custodia y restitución.
- A falta de determinación de la contraprestación dineraria, esta puede fijarse por los usos o por decisión judicial.
- Bilateral: las partes se obligan recíprocamente una hacia la otra
- Conmutativo: las partes se obligan recíprocamente una hacia la otra
- No formal: puede celebrarse sin solemnidad alguna para otorgarle validez
- De ejecución continuada: se prolonga durante un tiempo, puede comenzar en forma inmediata o diferida cuando se convenga el momento de la entrega para la guarda.

3. Delimitación

3.1 Con el comodato

En el primero son cosas no fungibles muebles o inmuebles, supuestos no descartados para el depósito. La diferencia radica en la finalidad, en el comodato se procura entregar la cosa para que quien la reciba se sirva de ella gratuitamente con la obligación de restituirla. En el depósito es posible usarla, pero no es el propósito original.

3.2 Con el mutuo

El interés de la entrega difiere en favor del depositante en el depósito; en favor del receptor de las cosas en el mutuo.

3.3 Con la locación de cosas

La conservación y la restitución son consecuencia natural de la entrega sin transmitir la propiedad; es diferente el objeto y también la finalidad típica.

3.4 Con el contrato de servicios y con el mandato

En el contrato de servicio el objeto es una actividad donde la entrega de la cosa verifica su ejecución; en el depósito la entrega de la cosa es la obligación central.

3.4 Con los depósitos bancarios de dinero.

Es una relación género a especie.

3.5 Con el servicio de caja de seguridad.

El depositario no recibe ni guarda las cosas sino que le otorga un lugar para hacerlo con características específicas.

4. Objeto del contrato

Son cosas muebles o inmuebles.

La limitación a las cosas muebles y dentro de ellas a las fungibles subsiste en el depósito irregular. Si se trata de cosas fungibles cuyo uso además no está autorizado y resultan individualizadas y confinadas a un saco cerrado, aplican las reglas del depósito regular.

Si no hay restricción para que el depositario haga uso de las cosas fungibles, se aplican las reglas del depósito irregular.

5. Causa del contrato

El interés central de encomendar la guarda de la cosa para preservarla en su integridad e identidad.

6. Variantes del depósito

6.1 Depósito regular

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. El depositario no puede usar las cosas y debe restituirlas con sus frutos. Esto corresponde con la entrega de cosas no fungibles o fungibles en saco cerrado.

6.2 Depósito irregular

Si se entrega una cantidad de cosas fungibles, que no se encuentran en saco cerrado, se transmiten 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.

El depósito irregular puede recaer sobre cosas consumibles y fungibles que no se encuentren individualizadas, o no esté restringido su uso por no estar en saco cerrado.

El depósito irregular introduce particularidades: la guarda se ejerce sobre el valor de la cosa, comprensiva de la cosa y sus frutos; opera la transmisión de la propiedad si se autoriza el uso de las cosas fungibles no individualizadas y la restitución es por su equivalente.

6.3 Depósito voluntario

Responde a la posibilidad efectiva de elegir la persona del depositario por las circunstancias de tiempo y lugar en que se ubica.

6.4 Depósito necesario.

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

6.5 Depósito en hoteles.

Puede entenderse que se trata de los establecimientos capaces de alojar a huéspedes o viajeros.

El depósito en los hoteles tiene lugar por la introducción en ellos de los efectos de los viajeros y aunque aquellos tengan las llaves de las habitaciones donde se encuentran tales efectos.

La nota que caracteriza el depósito necesario está en la necesidad imperiosa de hacerlo. El depósito en hoteles reconoce en el CCCN un régimen específico de responsabilidad que sigue un proceso lógico de las alternativas posibles que en general pueden identificarse en el curso probable de las alternativas de un hospedaje.

El hotelero responde frente al viajero por los daños y pérdidas sufridos en los efectos introducidos en el hotel y el vehículo guardado en el establecimiento.

No responde si los daños o pérdidas son causados por caso fortuito o fuerza mayor ajena a la actividad hotelera. Tampoco por las cosas dejadas en los vehículos de los viajeros.

El viajero que lleve consigo efectos de valor superior al ordinario debe hacerlo saber al hotelero y guardarlo en cajas de seguridad destinadas a tal fin en el establecimiento.

La responsabilidad del hotelero se limita al valor declarado de los efectos depositados.

Si los efectos de los pasajeros son excesivamente valiosos o su guarda causa molestias extraordinarias, pueden negarse a recibirlos.

Toda cláusula que limite la responsabilidad o la excluya se tiene por no escrita.

Las normas se aplican a hospitales, sanatorios, casas de salud y deporte, restaurantes, garajes, lugares y playas de estacionamiento, guarderías náuticas y otros similares que presten sus servicios a título oneroso.

6.6 Depósito en casa de depósito

Se trata de establecimientos que tiene por objeto principal contratar el recibo, guarda, custodia y conservación de bienes muebles.

En razón de la ausencia de caracterización legal en el CCCN, este identifica las responsabilidades específicas por el ejercicio de la actividad en la persona de sus propietarios.

Así se establece que los propietarios de casas de depósito son responsables de la conservación de las cosas allí depositadas, excepto que prueben que la pérdida, la disminución o la avería ha derivado de la naturaleza de dichas cosas, de vicio propio de ellas o de los de su embalaje o de caso fortuito externo a su actividad.

Los propietarios deben dar recibo por las cosas entregadas para la custodia, describiendo la naturaleza, calidad, peso, cantidad o medida.

6.7 Contrato de garaje

Es una especie negocial innominada, pero para mayor recaudo se remite al CCCN para aplicar las reglas genéricas del depósito necesario.

En el caso no procede el eximente de responsabilidad, fijada como criterio general para el depósito necesario respecto de las cosas dejadas en los vehículos ya que puede invocarse en garajes, lugares y playas de estacionamiento.

7. Obligaciones de las partes

7.1 Del depositario en el depósito regular

a) guarda, conservación y custodia: Resulta del CCCN la obligación del depositario de guardar la cosa, con la diligencia que usa para sus cosas o la que corresponde a su profesión.

Implica conservar la integridad material de la cosa en toda su extensión, con su identidad física y económica sin que en ninguno de esos aspectos se menoscabe.

Cuando el depositario no recibe prestación o beneficio y actúa para favorecer al depositante por razones de altruismo, debe poner la diligencia que usa para sus propias cosas.

En cambio, el depositario profesional que recibe remuneración o ventajas derivadas de la conexidad contractual, responde por la imprudencia, negligencia o impericia en su profesión.

Si la conservación de la cosa genera gastos extraordinarios, debe dar aviso inmediato al depositante y realizar los gastos razonables causados por actos que no pueden demorarse.

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

b) abstención de usar la cosa: El carácter supletorio de la norma y el carácter complementario de esa obligación autorizan a las partes a prescindir de la regla.

La abstención supone implícitamente la restricción de hurgar en ella cuando esté en caja cerrada.

c) restituir la cosa: con sus frutos, cuando sea requerido por el depositante. Los frutos comprenden los naturales y civiles.

Si hay plazo fijado, se presume que lo es en favor del depositante. Pero si el depósito es gratuito, el depositario puede exigir del depositante, en todo momento, que reciba la cosa depositada.

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

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

Para hacer efectiva la restitución no puede exigirse que el depositante pruebe ser dueño de la cosa depositada.

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

En cualquier caso, si la cosa depositada perece sin culpa del depositario, la pérdida debe ser soportada por el depositante.

7.2 De depositario en el depósito irregular

a) guarda de las cosas: si se entrega una cantidad de cosas fungibles que no están en saco cerrado, se transmite el dominio de las cosas, aunque el depositante no haya autorizado su uso o lo haya prohibido.

La obligación de guardar una cosa fungible para otro tiene el alcance de resguardar el valor de ella, de modo que la pérdida o destrucción no serán oponibles al depositante, ya que siendo propietario el depositario las cosas se extinguen para él, y no lo desobligan de preservar su valor por el equivalente.

Los terceros no podrán invocar su carácter de acreedores de las partes para perseguir su crédito sobre los bienes que no le corresponden por el título a su deudor. Los acreedores del depositante pueden ejercer su derecho sobre las cosas depositadas o su valor, pero no los del depositario, quienes sí pueden hacerlo sobre el precio de la prestación.

b) restitución de las cosas: el depositario debe restituir igual cantidad y calidad de las cosas recibidas con sus frutos.

En el subtipo de depósito irregular, la obligación de dar es de género y las cosas deben ser individualizadas. La elección corresponde al depositario, excepto que lo contrario surja de la convención de las partes. A su vez, antes de la individualización hecha la elección, la pérdida de lo depositado será soportada por el depositante.

Los frutos que se deben reintegrar son los naturales y los civiles, si el depositario ha sido autorizado a servirse o aprovecharse de la cosa depositada, por aplicación de las reglas del mutuo.

8. Obligaciones del depositante

a) pagar la remuneración: el depositante debe pagar la remuneración al depositario, salvo pacto de gratuidad. El precio se debe por todo el plazo convenido, salvo pacto en contrario.

b) reembolsar los gastos: debe los gastos extraordinarios que requiere la conservación de la cosa. Se sobreentiende que los ordinarios están incluidos en el precio de la prestación, pero pueden estar discriminados del precio de la contraprestación.

El incumplimiento en el pago de los gastos autoriza al depositario a ejercer el derecho de retención hasta que el depositante los haga efectivos.

c) reparar los daños: el depositante está obligado a reparar los daños que resulten de la ejecución del contrato, los que resulten de los vicios o mal estado de la cosa depositada.

d) recepción de la cosa: si la restitución se corresponde con la cosa guardada, en orden a su identidad e integridad y de acuerdo al lugar convenido para la entrega, el depositante no puede oponerse a recibirla. Tampoco puede rehusar o postergar en el depósito irregular la obligación de determinar la cosa, cuando fuera convenido a su cargo.

9. Extinción del contrato

- el vencimiento del plazo
- la extinción de la cosa dada en guarda
- la imposibilidad sobreviniente para cumplir con ella
- la rescisión anticipada.
- la resolución por incumplimiento de cualquiera de las partes.

Artículos sobre contrato de depósito:

Depósito

ARTICULO 1356.- Definición. Hay contrato de depósito cuando una parte se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiarla y restituirla con sus frutos.

ARTICULO 1357.- Presunción de onerosidad. El depósito se presume oneroso. 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.

ARTICULO 1358.- Obligación del depositario. El depositario debe poner en la guarda de la cosa la diligencia que usa para sus cosas o la que corresponda a su profesión. No puede usar las cosas y debe restituirlas, con sus frutos, cuando le sea requerido.

ARTICULO 1359.- Plazo. Si se conviene un plazo, se presume que lo es en favor del depositante. Pero si el depósito es gratuito, el depositario puede exigir del depositante, en todo tiempo, que reciba la cosa depositada.

ARTICULO 1360.- Depósito oneroso. Si el depósito es oneroso, el depositante debe pagar la remuneración establecida

para todo el plazo del contrato, excepto pacto en contrario.

Si para la conservación de la cosa es necesario hacer gastos extraordinarios, el depositario debe dar aviso inmediato al depositante, y realizar los gastos razonables causados por actos que no puedan demorarse. Estos gastos y los de restitución son por cuenta del depositante.

ARTICULO 1361.- Lugar de restitución. La cosa depositada debe ser restituida en el lugar en que debía ser custodiada.

ARTICULO 1362.- Modalidad de la custodia. Si se convino un modo específico de efectuar la custodia y circunstancias sobrevinientes exigen modificarlo, el depositario puede hacerlo, dando aviso inmediato al depositante.

ARTICULO 1363.- Persona a quien debe restituirse la cosa. La restitución debe hacerse al depositante o a quien éste indique. Si la cosa se deposita también en interés de un tercero, el depositario no puede restituirla sin su consentimiento.

ARTICULO 1364.- Pérdida de la cosa. Si la cosa depositada perece sin culpa del depositario, la pérdida debe ser soportada por el depositante.

ARTICULO 1365.- Prueba del dominio. El depositario no puede exigir que el depositante pruebe ser dueño de la cosa depositada.

ARTICULO 1366.- Herederos. Los herederos del depositario que de buena fe hayan enajenado la cosa depositada sólo están obligados a restituir al depositante el precio percibido. Si éste no ha sido pagado, deben cederle el correspondiente crédito.

SECCION 2ª

Depósito irregular

ARTICULO 1367.- Efectos. Si se entrega una cantidad de cosas fungibles, que no se encuentra en saco cerrado, se transmite el dominio de las cosas aunque el depositante no haya autorizado su uso o lo haya prohibido. El depositario debe restituir la misma calidad y cantidad.

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

SECCION 3ª

Depósito necesario

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 1371.- Eximentes de responsabilidad. El hotelero no responde si los daños o pérdidas son causados por caso fortuito o fuerza mayor ajena a la actividad hotelera.

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

ARTICULO 1372.- Cosas de valor. El viajero que lleve consigo efectos de valor superior al que ordinariamente llevan los pasajeros debe hacerlo saber al hotelero y guardarlos en las cajas de seguridad que se encuentren a su disposición en el establecimiento.

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

ARTICULO 1373.- Negativa a recibir. Si los efectos de los pasajeros son excesivamente valiosos en relación con la importancia del establecimiento, o su guarda causa molestias extraordinarias, los hoteleros pueden negarse a recibirlos.

ARTICULO 1374.- Cláusulas que reducen la responsabilidad. Excepto lo dispuesto en los artículos 1372 y 1373, toda cláusula que excluya o limite la responsabilidad del hotelero se tiene por no escrita.

ARTICULO 1375.- Establecimientos y locales asimilables. Las normas de esta Sección se aplican a los hospitales, sanatorios, casas de salud y deporte, restaurantes, garajes, lugares y playas de estacionamiento y otros establecimientos similares que prestan sus servicios a título oneroso.

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

SECCION 4ª

Casas de depósito

ARTICULO 1376.- Responsabilidad. Los propietarios de casas de depósito son responsables de la conservación de las cosas allí depositadas, excepto que prueben que la pérdida, la disminución o la avería ha derivado de la naturaleza de dichas cosas, de vicio propio de ellas o de los de su embalaje, o de caso fortuito externo a su actividad.

La tasación de los daños se hace por peritos arbitradores.

ARTICULO 1377.- Deberes. Los propietarios mencionados en el artículo 1376 deben:

a) dar recibo por las cosas que les son entregadas para su custodia, en el que se describa su naturaleza, calidad, peso, cantidad o medida;

b) permitir la inspección de las cosas recibidas en depósito al depositante y a quien éste indique.

CONTRATO DE OBRAS Y SERVICIOS

1. Utilidad

El universo prestacional que puede abarcar esta regulación cambia constantemente, junto con la tecnología y las modificaciones en el entramado social.

2. Concepto

Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, sea contratista o prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga en favor de otra, el comitente, a realizar una obra material o intelectual o proveerle un servicio a cambio de una retribución.

Si hay duda sobre la calificación que corresponde asignar a un contrato, se entiende que:

- es de servicios cuando la obligación de hacer consiste en una actividad independiente de su eficacia (obligación de medios)
- es de obra cuando promete un resultado eficaz o susceptible de entrega (obligación de resultado)

Los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas del derecho laboral. La independencia es un factor tipificante del contrato.

Si bien es claro que en el contrato de la obra o servicios el comitente intervendrá en la determinación del objeto (qué espera del contratista), el criterio de ejecución queda a cargo de éste, pudiendo valerse de la colaboración de terceros si no hay disposición en contrario o si eso no se contrapone con la esencia de la prestación.

3. Clasificación

- Nominado: regulado en el CCCN
- Bilateral: como principio general, ya que hay dos partes obligadas recíprocamente. Puede ser unilateral, cuando se compromete la prestación como liberalidad en favor de quien la reciba, si hay pactada gratuidad.
- Oneroso: la realización de la obra o la prestación del servicio se llevan adelante en función de la remuneración pagadera por el comitente. Sin embargo, la regulación prevé expresamente que el vínculo pueda ser gratuito.
- Conmutativo: las ventajas o pérdidas están previstas desde la celebración.
- No formal: la ley no impone una forma determinada. La cuestión relativa a la forma requerida deba ser analizada caso por caso, partiendo de la libertad de formas previstas para ellos por el legislador, porque hay contratos que deben hacerse por escrito bajo pena de nulidad.
- De duración: se trata de contratos cuya ejecución se prolonga en el tiempo y que en muchos casos son vínculos por tiempo indeterminado. El tiempo es un factor relevante, porque pueden suceder cosas que incidan en las posibilidades de concreción de la finalidad del contrato.
- Discrecional o de consumo: el mismo tipo contractual general puede o no dar lugar a la celebración de un contrato de consumo. Esto habilitará el diálogo de fuentes. De no darse tal supuesto, la regulación se limita sólo a lo previsto para el contrato de obra y servicios.
- Contrato principal o subcontrato: es habitual los de obra que determinadas prestaciones en concreto sean subcontratadas con terceros. Se aplicarán entonces los art 1069 a 1072.

Art 1069: el subcontrato es un nuevo contrato mediante el cual el subcontratante crea en favor del subcontratado una nueva posición contractual derivada de la que aquel tiene en el contrato principal.

Art 1072: acciones del subcontratado: a) las emergentes del subcontrato contra el subcontratante. b) las que correspondan al subcontratante contra la otra parte del contrato principal, en la extensión de lo pendiente de cumplimiento por éste respecto del subcontratante.

Art 1073: acciones de la parte que no celebra el subcontrato: a) las emergentes del contrato principal. b) las del subcontratante contra el subcontratado, ejercitables en nombre e interés propio.

- Independiente o conexo: a menudo los contratos de obra o servicios, se insertan en un contexto general de contratación mucho más amplios del que no puede prescindirse ni al tiempo de la interpretación ni en la valoración causal, especialmente al tiempo de evaluar la aplicación del instituto de la frustración de la finalidad de la causa.

Art 1075: efectos – probada la conexidad, un contratante puede oponer las excepciones de incumplimiento total o parcial o defectuoso frente a incumplimientos de obligaciones en otros contratos. Atendiendo al principio de conservación, la misma regla se aplica cuando la extinción de uno de los contratos produce la frustración de la finalidad común.

4. El consentimiento

4.1 Variantes

4.1.1 Discrecional entre presentes

Se tendrá por celebrado el contrato cuando la parte a quien se dirige la oferta manifieste su aceptación. La oferta puede provenir de quien propone la realización de una prestación, ahí el aceptante será el comitente, como de éste dirigida a quien pueda cubrir una necesidad suya por medio de realizar una obra o prestar un servicio.

4.1.2 Discrecional entre ausentes.

Estará perfeccionado el consentimiento cuando la aceptación es recibida por quien proponga por la duración de la oferta.

4.1.3 Celebrado con base en una oferta dirigida a personas indeterminadas

Existen dos supuestos:

a) el contratista o proveedor de servicio formula una publicidad general, una oferta a personas indeterminadas. El contrato se perfecciona cuando el contratista o proveedor de servicios acepta la propuesta del comitente que así lo solicita.

b) en el que el comitente plantea un determinado propósito negocial e invita a un conjunto determinado o indeterminado de persona a formular ofertas para su concreción.

4.1.4 Celebrado por adhesión a cláusulas predispuestas

Los proveedores de determinados bienes o servicios predisponen unilateralmente las cláusulas del acuerdo, supuesto en el que resultan de aplicación las disposiciones atinentes a los contratos de adhesión.

4.1.5 Consentimiento alcanzado por medio de expresión tácita de voluntad

Suele verificarse en el empleo de servicios ofrecidos por internet, puestos a disposición del público en general, en los que la existencia del vínculo queda determinada por el empleo que haga de ellos el comitente (por ej: buscador de Google)

4.2 Limitaciones subjetivas

a) personas humanas: deben contar con capacidad general para contratar y no estar alcanzados por las inhabilidades del art 1001 y 1002.

b) personas jurídicas: la actividad que realice debe encontrarse entre las previstas para su objeto, no así si son los comitentes, en tanto el objeto del contrato interese a su funcionamiento general.

5. Objeto

5.1 Contrato de obra

Comprende un resultado que puede reproducirse o ser entregado y que constituye la actividad central del contratista.

Exige un resultado eficaz: resultado reproducible de la actividad y susceptible de entrega. Lo que se contrata es la utilidad de la persona y no a la persona en cuanto es útil, la persona sólo es relevante en el caso de contrataciones intuitu personae.

Lo que interesa para calificar un contrato como de obra es la posibilidad de reproducir su resultado con independencia de su autor.

5.1.1 Sistemas de contrataciones

Hay distintos tipos que pueden ser empleados incluso en un mismo contrato para atender a distintos tramos de ejecución.

La obra puede hacerse con o sin provisión de materiales por el comitente y si se trata de inmuebles, en terreno del comitente o de un tercero.

En caso de silencio, debe estarse a lo que dispongan los usos, y en defecto de ellos, como presunción iuris tantum, la obra se contrató por ajuste alzado y los materiales los provió el contratista.

a) ajuste alzado o retribución global: limita la responsabilidad del comitente a un precio global y fijo. El contratista soporta una pluralidad de riesgos, no así el derivado de la imprevisión. La invariabilidad alcanza al precio y a la obra.

b) unidades de medida: tiene dos especies:

i. unidad de medida simple: cuando el precio se fijó con relación a una unidad sin fijar el total de la obra. El contrato se puede extinguir por cualquier a de los contratantes concluidas las partes designadas como límite mínimo.

ii. unidad de medida total: se fija precio por unidad y también el total de unidades que integrarán la obra. El contratista se obliga a entregar la obra concluida y el comitente a pagar la retribución que resulte del total de las unidades pactadas.

c) coste y costas: si la obra se contrata así, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos, por lo que el precio no está determinado, sino que queda sujeto a determinación posterior y se fija en función de la evolución de los precios del mercado durante la ejecución de la obra.

d) otros: las partes, en ejercicio de la libertad de determinación de los contenidos contractuales, pueden establecer el sistema que consideren adecuado.

5.1.2 Modificaciones al proyecto original

Aceptado el proyecto, el contratista no puede variarlo sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra según las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación. Esta necesidad se tiene que comunicar al comitente inmediatamente, junto con una estimación de los costos de realización. Si éstos implican un incremento del 20% del total pactado, el comitente puede extinguir el contrato comunicando su decisión dentro del plazo de 10 días de ser notificado.

5.2 Contrato de servicios

Lo adeudado es una actividad que debe ser desarrollada del mejor modo posible, pero que necesariamente conduce al éxito.

Es un hacer con un valor específico y no un dar. Es todo lo que brinda una función intangible al adquirente, que no incluye un producto. La fabricación de bienes y transmisión de derechos reales, aunque pueden darse, son accesorios a la finalidad principal.

El servicio desaparece con su consumo y necesita de la concurrencia del autor para obtenerse nuevamente.

5.2.1 Contratos de prestación de servicios por profesiones liberales

Ella se sujeta a las reglas de las obligaciones de hacer y que es subjetiva, excepto cuando el profesional haya comprometido un resultado concreto. También cuando la obligación de hacer del hacer profesional se cumpla mediante el empleo de cosas riesgosas cuando el daño se causó por su vicio y que la actividad de los profesionales no queda comprendida en la categoría de actividad riesgosa.

5.3 Determinación del precio

Cuando el contrato es oneroso, el pago de la retribución pactada por parte del comitente y a favor del contratista o prestador de servicios integra el programa prestacional que constituye el objeto del contrato.

El precio debe ser fijado por las partes. También puede ser fijado por ley, usos y, en defecto de ellos, ante la indeterminación, por decisión judicial.

La libertad de pactar el precio no importa convalidar situaciones lesivas en la celebración del contrato o abusivas en su desarrollo.

En caso de determinación judicial, ella debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador, y si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez fijará equitativamente la retribución.

Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede en principio pretender la modificación del precio total o del de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra o el servicio requieran más o menos trabajo o que su costo es mayor o menor al previsto. Sí pueden hacerse planteos de modificación fundados en el instituto de la imprevisión regulado en el CCCN.

6. Obligaciones de las partes

6.1 Contratista

a) ejecutar el contrato en conformidad con las previsiones contractuales y los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada. Además: debe mantenerse actualizado en los conocimientos.

b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento. La exigencia de provisión de información se establece para todos los contratos de este tipo, sean o no de consumo.

c) proveer los materiales adecuados necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que se haya pactado algo distinto o eso resulte de los usos. Es deber del contratista emplear las mejores técnicas, salvo pacto en contrario. A falta de provisión en contrario, la provisión de materiales por el contratista se presume.

d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informarle inmediatamente en caso de que sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer. El contratista debe responder por los vicios o defectos y diferencias en la calidad de la obra.

e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido, o en su defecto, en el que razonablemente corresponda. El tiempo de ejecución es esencial, ya que el comitente condiciona a ello diversas cuestiones personales o negociales que pueden estar vinculadas con la satisfacción de necesidades básicas.

El plazo puede haberse convenido expresamente o bien surgir de las circunstancias de la contratación.

De ser necesaria la fijación judicial, ella deberá tener en cuenta la naturaleza, complejidad y circunstancias de la ejecución de la obra o prestación del servicio, puede ser necesario pedir opinión de peritos.

6.2 Comitente

a) pagar la retribución. La obligación básica a cargo del comitente, pues constituye la razón por la que el contratista asume las obligaciones a su cargo.

Cuando el pago es pautado en cuotas o tramos de ejecución al os que se sujeta la continuidad de la obra o de la prestación del servicio, esos pagos constituyen presupuesto para la concreción del programa contractual inicialmente fijado.

b) proporcionar al contratista o al prestador la colaboración necesaria, en conformidad con las características de la obra o del servicio. Se requiere que el comitente proporcione al contratista toda la información que pueda ser necesaria para la adecuada formulación de la propuesta de ejecución; pero también que luego lo mantenga al tanto de todo cambio de situación relevante para su cumplimiento.

También debe proporcionar al contratista o proveedor acceso a los espacios físicos o sistemas necesarios para la ejecución de las tareas a su cargo, ya sea de los que se encuentren bajo su control o de los que dependan de gestiones ante terceros, salvo que de ello se encargue su contraparte por disposición contractual.

c) recibir la obra si fue ejecutada con sujeción a las obligaciones a cargo del contratista. La recepción de la obra por el comitente constituye el acto básico de conclusión por cumplimiento del contrato. Cualquiera de las partes tiene derecho a requerir la inspección de la cosa en el acto de la entrega. La recepción hace presumir la inexistencia de vicios aparentes y la calidad adecuada de la cosa, sin perjuicio de la obligación de saneamiento que afecta a todo contrato oneroso.

Si se trata de vicios que no afecten la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, si no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes y responde por los vicios o defectos ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y los plazos previstos para la garantía de vicios ocultos.

Si fue ejecutada en conformidad con las previsiones impuestas al contratista o al prestador, el comitente tiene la obligación de recibir la obra pues de lo contrario puede quedar constituido en mora, por el que se establece que si el comitente está en mora en la recepción al momento de destrucción o del deterioro de la obra por caso fortuito, debe la remuneración pactada.

Si se conviene o es de uso un plazo de garantía, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación.

7. Causa

En el contrato de obra, estará dada por la obtención de un objeto material o del producto intelectual considerado. En materia de obras literarias y artísticas el autor aún conserva su derecho moral sobre la obra.

En el contrato de servicios, la finalidad típica perseguida será el desarrollo de la actividad prevista.

Cuando el contrato es conexo a otros, debe tenerse en consideración la vinculación causal entre ellos, tanto a los efectos de la eventual aplicación del instituto de la frustración de la finalidad por causas sobrevinientes.

Si se ha expresado y considerado como un elemento del contrato una determinada finalidad motivacional extratípica, debe ser considerada como integrante de la causa del contrato.

8. Forma y prueba

Son contratos no formales, pero del articulado del contrato de obra surge la consideración de contratos celebrados por escrito, lo que se hace evidente cuando establece el código que las variaciones al proyecto original deben contar con la conformidad expresa por escrito del comitente y cuando se determina que las cláusulas de exclusión o limitación de la responsabilidad por ruina se tienen por no escritas.

En cuanto a la prueba, como el servicio es una actividad intangible y desde el punto de vista del receptor se agota con el consumo inicial y desaparece, se justifica la inversión de la carga de la prueba por las mayores dificultades probatorias que encuentra el comitente.

Dada la ausencia de imposición de una forma determinada corresponde establecer que debe reconocerse amplitud de medios para su acreditación.

9. Efectos

Son de aplicación los previstos en la regulación general del contrato.

9.1 Efectos relativos a la vinculación de terceros con la ejecución de los contratos de obra o servicios.

a) cooperación de terceros: salvo estipulación en contrario o que se trate de una obligación en la que la cualidades personales del obligado se hayan considerado esenciales, el contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar la prestación debida.

En todo caso de delegación, el contratista o prestador conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución, NO una cesión de la posición contractual.

b) subcontratación: también en este caso el límite para ello estará establecido en el contrato o en la naturaleza intuitu personae de las obligaciones previstas, pero de no mediar tales supuestos, la subcontratación será admisible y podrá dar lugar a las acciones previstas para este tipo de contratación.

9.2 Efectos vinculados con el equilibrio prestacional

9.2.1 Suspensión del cumplimiento y tutela preventiva

La suspensión del cumplimiento regulada en el artículo 1091, puede ser invocada por cualquiera de las partes, el contratista o prestador puede suspender la ejecución cuando no cuenta con los pagos debidos por el comitente, como este suspender los pagos cuando verifica un cese en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de su contraria.

Otro tanto puede hacer la parte que teme por un grave perjuicio a sus intereses cuando la contraria ha sufrido un menoscabo significativo en su aptitud para cumplir o se ha hecho evidente su insolvencia.

Art 1091: si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las parte se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevenida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, éste tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o a su adecuación. Igual regla se aplica al tercero a quien le han sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones, resultantes del contrato; y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su álea propia.

9.3 Obligaciones de saneamiento

En los contratos de obra onerosos, el contratista o el prestador de servicios debe al comitente las garantías de evicción y por vicios ocultos establecidas con carácter general para tal categoría de contratos.

En el caso de contratos de obra, el contrato deberá responder tanto por la existencia y legitimidad de los derechos correspondientes a componentes que incorpora al producto que entregará al comitente por los defectos que las hagan impropias para su destino.

10. Extinción y adecuación

10.1 Por cumplimiento

Es la vía normal y deseable de dar conclusión. Se producirá cuando se satisfagan todas las prestaciones a cargo de las partes en la forma prevista o se extinga el plazo previsto para la provisión de un servicio.

10.2 Imposibilidad de ejecución

La imposibilidad de ejecución de la prestación a cargo del contratista o proveedor del servicio, sin culpa sobrevenida, objetiva, absoluta y definitiva, producida por caso fortuito o fuerza mayor, acarrea la extinción del vínculo contractual. También si la imposibilidad es temporaria porque el plazo es esencial o cuando se produce la frustración irreversible del interés del acreedor.

10.2.1 Imposibilidad de ejecución de obra

a) por causa no imputable a ninguna de las partes: el contrato se extingue y el contratista tiene derecho a cobrar una compensación equitativa por la tarea efectuada.

b) por destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega: si se produce la destrucción o deterioro de la obra antes de la entrega cualquiera de las partes puede dar por extinguido el contrato con los siguientes efectos:

- si el contratista proveyó los materiales, tiene derecho a que se les pague su valor y una compensación equitativa por la tarea efectuada, salvo que el deterioro se haya producido por la mala calidad o inadecuación de los materiales, aunque hubiera advertido sobre tal circunstancia al comitente.

- el comitente debe la remuneración pactada si se encontraba en mora en la recepción de la obra al momento de la destrucción o deterioro.

10.3 Muerte de alguna de las partes

En caso de muerte del comitente, el contrato no se extingue salvo que tal circunstancia haga imposible o inútil la ejecución.

La muerte del contratista o prestador extingue el contrato, salvo que el comitente acuerde continuarlo con los herederos.

De producirse la extinción, el comitente debe pagar el costo de los materiales aprovechables y el valor de la parte realizada en proporción al precio total convenido.

10.4 Rescisión

Como en cualquier contrato bilateral, las partes pueden convenir la rescisión de un contrato de obra o servicios; pero en este caso se encuentra por ley habilitada también la rescisión unilateral a favor del comitente, pues este puede desistir del contrato por su sola voluntad, aún con comienzo de ejecución; pero en tal caso debe indemnizar al prestador todos los gastos y trabajos realizados y la utilidad que pudiese haber obtenido, la que, en caso de conflicto judicial, puede ser reducida equitativamente, por el juez si hay notoria injusticia. La utilidad que paga el comitente es la neta.

También, el comitente puede dar por concluido el vínculo cuando el constructor plantea la necesidad de introducir modificaciones al proyecto original con un costo superior en 1/5 del originalmente establecido.

No se prevé rescisión unilateral para el contratista, aunque puede ser pactada y debe considerársela una facultad implícita en contratos de larga duración.

En el caso del contrato de servicios, si no se ha fijado plazo determinado, se entiende que la contratación ha sido por tiempo indeterminado, en cuyo caso cualquiera de las partes puede poner fin al contrato dando un preaviso razonable.

10.5 Resolución por incumplimiento.

Es habitual que en los contratos de obra o de servicios establezcan cláusulas resolutorias expresas para ser aplicadas no sólo en caso de incumplimientos genéricos, sino también en caso de otros, específicos, debidamente identificados, esencializados por los contratantes..

De no haberse acordado una cláusula resolutoria expresa, rige la posibilidad de plantear la resolución por vía de la cláusula implícita prevista en el artículo 1087, previa intimación al cumplimiento que, en este tipo de contratos, será inferior a 15 días porque el plazo previsto para la ejecución es relevante. En caso de ser ellas de plazo esencial, no será necesario el emplazamiento.

10.6 Frustración de la finalidad

Ésta determinará la ineficacia del vínculo contractual cuando afecte la posibilidad de concreción de la causa tenida en consideración por las partes al tiempo de la celebración del contrato.

En caso de ser una afectación temporal, resultará de aplicación cuando la obligación a cargo del contratista o el prestador del servicio sea de plazo esencial, y procederá en los supuestos de frustración causal definitiva, con impacto en contratos conexos con el principal afectado.

10.7 Imprevisión

En gran medida dependerá de los términos de cada contrato en concreto.

Si la obra o el servicio fueron contratados por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige más o menos trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, salvo que se reúnan los requisitos exigidos para aplicar el instituto de la imprevisión, que posibilitará la eventual reformulación de los términos del contrato original.

11. Responsabilidad del contratista o prestador

11.1 Responsabilidad en general

El contratista o proveedor son responsables, tanto frente al comitente, como frente a terceros, por los daños que pueda causar durante la ejecución de las tareas tanto él como sus dependientes.

11.2 Responsabilidad en supuestos específicos en el contrato de obra

a) obra en ruina o impropia para su destino: el constructor de una obra realizada en un inmueble, destinada por su naturaleza a tener larga duración, responde ante el comitente y ante el adquirente por los daños que comprometan su solidez y que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena, excluyendo al vicio del suelo o de los materiales.

Se trata de una responsabilidad de aplicación a los casos de construcción de inmuebles destinados a tener larga duración.

Para que se considere configurado un supuesto no es necesario que se haya producido el derrumbe o destrucción de la cosa, basta un peligro cierto e inminente,

- eximentes admisibles: por acreditación de que la causa de la ruina se encontró en un hecho ajeno a la esfera de responsabilidad idóneo para interferir la atribución establecida por la ley, como puede ser un terremoto.

- extensión de la responsabilidad: en forma concurrente a toda persona que, en ejercicio de su profesión habitual, vende una obra que ha construido o hecho construir; quien cumpla una función semejante a la del contratista, aunque actúe en calidad de mandatario del dueño de la obra y, según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes.

Se tiene por no escrita toda cláusula que dispense o limite la responsabilidad que consideramos, se trate o no de un contrato de consumo o celebrados por adhesión.

- plazos de caducidad y de prescripción de la acción: el daño debe producirse dentro del plazo de diez años de aceptada la obra.

Este plazo debe ser considerado junto con la prescripción de un año establecida para la acción contra el constructor por ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración, plazo que se cuenta desde que se produjo la ruina.

El actor deberá haber accionado dentro del plazo de un año de evidenciada la ruina, porque de lo contrario se puede plantear la prescripción por su contraria.

b) por incumplimiento de normas administrativas: el constructor, los subcontratantes y los profesionales que intervengan en una construcción están obligados a observar las normas administrativas de aplicación en el lugar donde se erige la obra y son responsables, incluso frente a terceros, por cualquier daño producido por la inobservancia.

Artículos sobre Obras y Servicios:

Obra y servicios

ARTICULO 1251.- Definición. Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución.

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

ARTICULO 1252.- Calificación del contrato. Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.

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

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 1254.- Cooperación de terceros. El contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio, excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte. En cualquier caso, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución.

ARTICULO 1255.- Precio. El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial.

Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor

cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución.

Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091.

ARTICULO 1256.- Obligaciones del contratista y del prestador. El contratista o prestador de servicios está obligado a:

a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada;

b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida;

c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que algo distinto se haya pactado o resulte de los usos;

d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informarle inmediatamente en caso de que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;

e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

ARTICULO 1257.- Obligaciones del comitente. El comitente está obligado a:

a) pagar la retribución;

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

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

ARTICULO 1258.- Riesgos de la contratación. Si los bienes necesarios para la ejecución de la obra o del servicio perecen por fuerza mayor, la pérdida la soporta la parte que debía proveerlos.

ARTICULO 1259.- Muerte del comitente. La muerte del comitente no extingue el contrato, excepto que haga imposible o inútil la ejecución.

ARTICULO 1260.- Muerte del contratista o prestador. La muerte del contratista o prestador extingue el contrato, excepto que el comitente acuerde continuarlo con los herederos de aquél. En caso de extinción, el comitente debe pagar el costo de los materiales aprovechables y el valor de la parte realizada en proporción al precio total convenido.

ARTICULO 1261.- Desistimiento unilateral. El comitente puede desistir del contrato por su sola voluntad, aunque la ejecución haya comenzado; pero debe indemnizar al prestador todos los gastos y trabajos realizados y la utilidad que hubiera podido obtener. El juez puede reducir equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia.

SECCION 2ª

Disposiciones especiales para las obras

ARTICULO 1262.- Sistemas de contratación. La obra puede ser contratada por ajuste alzado, también denominado

“retribución global”, por unidad de medida, por coste y costas o por cualquier otro sistema convenido por las partes. La contratación puede hacerse con o sin provisión de materiales por el comitente. Si se trata de inmuebles, la obra puede realizarse en terreno del comitente o de un tercero. Si nada se convino ni surge de los usos, se presume, excepto prueba en contrario, que la obra fue contratada por ajuste alzado y que es el contratista quien provee los materiales.

ARTICULO 1263.- Retribución. Si la obra se contrata por el sistema de ejecución a coste y costas, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos.

ARTICULO 1264.- Variaciones del proyecto convenido. Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen 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 extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de diez días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

El comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra.

ARTICULO 1265.- Diferencias de retribución surgidas de modificaciones autorizadas. A falta de acuerdo, las diferencias de precio surgidas de las modificaciones autorizadas en este Capítulo se fijan judicialmente.

ARTICULO 1266.- Obra por pieza o medida. Si la obra fue pactada por pieza o medida sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede ser extinguido por cualquiera de los contratantes concluidas que sean las partes designadas como límite mínimo, debiéndose las prestaciones correspondientes a la parte concluida.

Si se ha designado el número de piezas o la medida total, el contratista está obligado a entregar la obra concluida y el comitente a pagar la retribución que resulte del total de las unidades pactadas.

ARTICULO 1267.- Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa. Si la ejecución de una obra o su continuación se hace imposible por causa no imputable a ninguna de las partes, el contrato se extingue. El contratista tiene derecho a obtener una compensación equitativa por la tarea efectuada.

ARTICULO 1268.- Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega. La destrucción o el deterioro de una parte importante de la obra por caso fortuito antes de haber sido recibida autoriza a cualquiera de las partes a dar por extinguido el contrato, con los siguientes efectos:

a) si el contratista provee los materiales y la obra se realiza en inmueble del comitente, el contratista tiene derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada;

b) si la causa de la destrucción o del deterioro importante es la mala calidad o inadecuación de los materiales, no se debe la remuneración pactada aunque el contratista haya advertido oportunamente esa circunstancia al comitente;

c) si el comitente está en mora en la recepción al momento de la destrucción o del deterioro de parte importante de la obra, debe la remuneración pactada.

ARTICULO 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.

ARTICULO 1270.- Aceptación de la obra. La obra se considera aceptada cuando concurren las circunstancias del artículo 747.

ARTICULO 1271.- Vicios o defectos y diferencias en la calidad. Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra.

ARTICULO 1272. Plazos de garantía. Si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación.

Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista:

a) queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes;

b) responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes.

ARTICULO 1273.- Obra en ruina o impropia para su destino. 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.

ARTICULO 1274.- Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino. La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;

b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;

c) según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes.

ARTICULO 1275.- Plazo de caducidad. Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra.

ARTICULO 1276.- Nulidad de la cláusula de exclusión o limitación de la responsabilidad. Toda cláusula que dispensa o limita la responsabilidad prevista para los daños que comprometen la solidez de una obra realizada en inmueble destinada a larga duración o que la hacen impropia para su destino, se tiene por no escrita.

ARTICULO 1277.- Responsabilidades complementarias. El constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en una construcción están obligados a observar las normas administrativas y son responsables, incluso frente a terceros, de cualquier daño producido por el incumplimiento de tales disposiciones.

SECCION 3ª

Normas especiales para los servicios

ARTICULO 1278.- Normas aplicables. Resultan aplicables a los servicios las normas de la Sección 1ª de este Capítulo y las correspondientes a las obligaciones de hacer.

ARTICULO 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 indeterminada; para ello debe dar preaviso con razonable anticipación.

CONTRATO DE FIANZA

1. Introducción

La garantía del acreedor está constituida por la totalidad del patrimonio del deudor que puede no resultar idóneo como para responder por las consecuencias de una operación comercial o financiera, o bien deteriorarse durante el tiempo que transcurre entre la celebración del contrato y el momento en que el deudor deberá cumplir con la prestación a su cargo.

Mitigar el riesgo de una operación comercial o financiera implica reducir el alea que significa la posibilidad de insolvencia del deudor, y a dicho fin el acreedor tiene dos tipos de garantías:

a) reales: afectan a un bien en particular. Está vedada su creación por *ppio* de *numerus clausus*.

b) personales: afectan la totalidad del patrimonio del deudor, quien mantiene la libre administración y disposición respecto de los bienes que lo conforman. El acreedor tiene ciertas herramientas de control e intervención. A este grupo pertenece el contrato de fianza.

2. Concepto

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

Supone la existencia de un vínculo jurídico entre un acreedor y un deudor principal. Frente al incumplimiento del deudor principal, será el fiador quien cumplirá satisfaciendo la prestación adeudada.

La obligación asumida por el fiador es accesorio.

Si el contrato principal es anulable, el contrato de fianza también lo será; si el contrato principal es nulo o no existe, la fianza será nula.

El fiador queda obligado en forma subsidiaria previo a dirigir su acción contra el fiador, el acreedor deberá agotar sus acciones contra los bienes del deudor principal.

Para el acreedor implica incorporar un nuevo deudor a la relación reduciendo el riesgo de incumplimiento.

3. Caracteres

- Unilateral y gratuito: el único obligado es el fiador hacia el acreedor, salvo la posibilidad de convenir un contrato de fianza onerosa, caso en el cual el acreedor que paga un precio por la fianza haría de este contrato una figura bilateral y onerosa que se asemeja a la del contrato de seguro. Si quien paga el precio no es el acreedor sino el deudor principal continuaría como unilateral y gratuito.
- Accesorio: supone la existencia de una obligación principal a la que se halla subordinado.
- Subsidiario: genera una obligación subsidiaria de la que pesa sobre el deudor principal.
- Nominado
- Formal: se exige la forma escrita, pero no hay sanción por el incumplimiento. La forma tiene carácter *ad probationem*

4. Delimitación

a) con el aval: el avalista queda obligado mediante la sola inserción de la firma en el documento; la fianza es un contrato celebrado entre fiador y acreedor.

El objeto del aval es sumamente restringido porque se utiliza para garantizar el cumplimiento de obligaciones contenidas en un título menor.

El avalista asume una obligación de naturaleza cambiaria, mientras que la del fiador es contractual.

b) con la asunción de deudas: la figura difiere de la fianza en tanto en esta el fiador asume el cumplimiento de una deuda como ajena y no la asume como propia, tal como pasa en la asunción de deuda.

5. Consentimiento

5.1 Fianza constituida por acto unilateral.

La fianza así constituida será revocable hasta tanto sea aceptada por el acreedor.

Es propia de las fianzas legales o judiciales.

5.2 Fianza paritaria y por adhesión

La consecuencia de un acto negociado por las partes, quienes convienen el contenido y extensión de la garantía que el fiador asume.

Es usual en algunos ámbitos, la celebración de contratos de fianza por adhesión, en los cuales no hay participación alguna del fiador en la integración del contenido del contrato.

Resultará de aplicación la normativa prevista para los contratos de adhesión.

6. Incapacidad del deudor

El fiador no puede excusar su responsabilidad en la incapacidad del deudor. Es una excepción al principio de accesoriedad del contrato de fianza.

7. Objeto

7.1 Reglas generales

La ley permite que cualquier obligación pueda ser afianzada, cualquiera sea su origen o naturaleza, incluso la de otro fiador.

En principio, el contrato de fianza no puede tener por objeto una prestación diferente a la comprometida por el deudor principal. Debe satisfacer una idéntica.

Existen situaciones en las que resultará imposible y son:

- a) cuando se deba entregar cosa cierta
- b) cuando son obligaciones intuitu personae
- c) cuando son obligaciones de no hacer

En tales casos, el fiador solo queda obligado a satisfacer los daños que resulten de la inexecución.

La prestación a cargo del fiador debe ser equivalente a la del deudor o menor que ella. La inobservancia de la regla no invalida la fianza, pero autoriza a la reducción de los límites de la obligación principal. De haber duda, se interpreta que se quedó obligado en iguales términos que el afianzado.

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

7.2 Obligaciones futuras

La ley permite la denominada fianza general, que consiste en el afianzamiento en términos genéricos, comprensivo de obligaciones actuales o futuras, incluso indeterminadas, pero con la necesidad de determinar el monto máximo al cual se obliga el fiador. No tienen límite en relación a la calidad de las obligaciones garantizadas, pero sí en cuanto al monto.

No se extiende a las nuevas obligaciones contraídas después de los 5 años de la fecha de otorgamiento. Cuando es acordada por tiempo indeterminado, puede ser retractada, caso en el cual se aplica a las obligaciones contraídas después de que la retractación se comunicó al acreedor.

8. Forma, prueba e interpretación

Debe ser celebrado por escrito, se entiende que esta es ad probationem, no acarreado su incumplimiento la nulidad del contrato.

Es recomendable que la celebración del contrato de fianza se efectúe por escrito. De lo contrario, resultará sumamente difícil probar no solamente su existencia sino también su extensión.

9. Especies de fianza

9.1 Fianza convencional

9.1.1 Fianza simple.

Como consecuencia del carácter accesorio y subsidiario de la fianza, no podrá exigirse el pago al fiador antes del vencimiento del plazo de la obligación, aun cuando el deudor principal hubiese requerido la apertura de su concurso preventivo o hubiese sido declarada su quiebra, pudiendo las partes acordar en contrario.

La excusión consiste en el derecho que posee el fiador a requerir, previo a que el acreedor ejecute sus bienes, la ejecución de la totalidad de los bienes del deudor principal.

Cuando el deudor principal tuviese codeudores solidarios, incluye la posibilidad de exigir al acreedor que ejecute los bienes del deudor y de la totalidad de los codeudores solidarios.

Posee el derecho respecto de los bienes del deudor principal, de los codeudores solidarios y del fiador al que afianza. Si la ejecución de los bienes del deudor satisface al acreedor parcialmente, éste podrá perseguir al fiador por el saldo.

Existen cuatro situaciones en las que el fiador no puede invocar el beneficio de excusión:

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

El beneficio de división se presenta en aquellos casos en los que existe más de un fiador, previendo la ley la posibilidad de dividir la deuda entre ellos, correspondiendo a cada uno la cuota que hubiese asumido, y si nada hubiesen acordado, la asumen en partes iguales.

Tanto el beneficio de excusión como el de división son renunciables.

9.1.2 Fianza solidaria

El fiador ha asumido dicha condición, aun no habiéndose expresamente convenido, cuando hubiese renunciado a los beneficios de división y excusión.

El fiador tampoco asume la posición de un deudor solidario, conservando su obligación el carácter accesorio y subsidiario del deudor principal.

El acreedor no puede dirigir su acción contra el fiador sin antes constituir en mora al deudor principal. Si la obligación principal fuese nula, también lo va a ser respecto del fiador y si la misma es de cumplimiento imposible por caso fortuito o fuerza mayor, el fiador queda liberado.

9.1.3 Fiador principal pagador

Cuando se obligare con el carácter de principal pagador es considerado deudor solidario y su obligación se rige por las disposiciones aplicables a las obligaciones solidarias.

Carece de los beneficios de excusión y división y además pierde la calidad de obligado accesorio y subsidiario, asumiendo la deuda como propia.

9.2 Fianza legal y judicial

Es la consecuencia de una orden dictada por un juez.

La obligación legal o judicial nunca va dirigida al fiador, sino que se impone al deudor la obligación de constituir una fianza, concurriendo el fiador en forma voluntaria.

10. Efectos

10.1 Efectos entre fiador y acreedor.

El contrato de fianza consiste en un vínculo jurídico entre el acreedor y el fiador.

Cuando el acreedor dirija su acción de cobro contra el fiador, éste podrá:

- a) exigir al acreedor que previamente dirija su acción contra el deudor principal, pudiendo intervenir en el mismo (subsidiariedad)
- b) exigir que, previo a la ejecución de los bienes, sean excutidos los del deudor principal (excusión)
- c) si hubiese más de un fiador, podrá requerir que se divida la deuda entre ellos (división).
- d) podrá oponer al acreedor todas las excepciones que tenía el deudor principal además de las propias.

No será oponible al fiador la sentencia que establezca la validez o exigibilidad de la deuda si fuese dictada en un proceso judicial en el que no haya sido oportunamente citado a intervenir.

El derecho del fiador a intervenir persigue otorgarle la oportunidad de controlar la defensa del deudor principal y oponer las excepciones que aquel no ejerciere, aún cuando éste las hubiese renunciado o contra su voluntad. La única excepción es la incapacidad de hecho.

Este principio se funda en que la situación del fiador no puede verse agravada por la circunstancia de que el deudor abandone las defensas de las que se disponía o fuese negligente en la defensa de sus derechos.

10.2 Efectos entre el deudor y el fiador

a) subrogación: el fiador que cumple con su prestación queda subrogado en los derechos del acreedor y puede exigir:

- el reembolso de lo pagado
- los intereses desde el día de efectuado el pago

- los daños sufridos como consecuencia de la fianza

La subrogación comprende la totalidad de los derechos del acreedor sin necesidad de cesión especial.

Es una acción compleja que también comprende la de reembolso.

b) Aviso. Defensas

Cuando el fiador efectúa el pago a favor del acreedor, debe comunicar dicha circunstancia al deudor principal con el fin de evitar que efectúe también el pago.

Esta comunicación deviene sustancial, en razón de que el pago produce efectos respecto del deudor principal como su liberación en relación al acreedor.

Si el deudor ha pagado al acreedor antes de tener conocimiento del pago hecho por el fiador, este ya no podrá repetir el pago que efectuara del deudor principal, sino que solo tendrá acción de repetición contra el acreedor. Se impone para privar al fiador de la posibilidad de un enriquecimiento sin causa.

Si el deudor paga luego de conocer que el fiador ya había cumplido con la prestación pendiente, no podrá evitar la acción de repetición de éste, pero si lo hace sin conocer que el fiador pagó, podrá oponerle todas las defensas que tenía contra el acreedor.

10.3 Derechos del fiador

El fiador tiene derecho a obtener el embargo de los bienes del deudor u otras garantías, en caso de que su patrimonio se vea amenazado por una posible acción del acreedor, o por acciones riesgosas del mismo deudor.

Se dan en los siguientes casos:

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

10.4 Efectos entre cofiadores

El cofiador que cumple la obligación accesoria en exceso de la parte que le corresponde queda subrogado en los derechos del acreedor contra los otros cofiadores, quedando facultado para repetir la parte pagada en exceso.

Esta subrogación comprende la totalidad de los privilegios, derechos, garantías y acciones que el acreedor poseía contra los fiadores. Si uno de los cofiadores resulta insolvente, la pérdida es soportada por los restantes cofiadores, incluso por el que realiza el pago.

11. Extinción de la fianza

11.1 Modo normal.

Se da por la extinción de la obligación principal cualquiera hubiese sido la causa.

11.2 Otros modos

Están expresamente previstos por ley:

- a) cuando la subrogación del fiador no puede hacerse efectiva por culpa del acreedor.

Si la subrogación se ve impedida solo en parte, la extinción de la fianza será solo parcial, conservando su validez en la proporción en que al fiador le resulte posible subrogarse.

b) la fianza queda extinguida si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador.

c) la fianza no será válida respecto de las obligaciones contraídas luego de los cinco años de otorgada.

d) si la acción del acreedor contra el deudor principal se encuentra expedita y aquel no la inicia dentro de los 60 días de ser requerido al efecto por el fiador, la fianza queda extinguida.

e) la caducidad de la instancia judicial promovida por el acreedor con el fin de reclamar al deudor principal el cumplimiento de la prestación afianzada.

f) en caso de que la obligación afianzada se extinguiera por novación, la fianza también se extingue.

El fiador sólo queda obligado si participó del acuerdo novatorio.

La excepción a este principio es la novación producida por los acuerdos homologados en el marco de un concurso preventivo. Ahí no se extingue la fianza.

g) cuando el acreedor recibiera bienes en pago de su acreencia, dicho pago por entrega de bienes produce la extinción de la fianza.

La posterior evicción de lo recibido en pago del deudor no hace renacer la fianza.

Artículos sobre Fianza:

Fianza

ARTICULO 1574.- Concepto. 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 sólo 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.

ARTICULO 1575.- Extensión de las obligaciones del fiador. 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.

ARTICULO 1576.- Incapacidad del deudor. El fiador no puede excusar su responsabilidad en la incapacidad del deudor.

ARTICULO 1577.- Obligaciones que pueden ser afianzadas. Puede ser afianzada toda obligación actual o futura, incluso la de otro fiador.

ARTICULO 1578.- Fianza general. 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 cinco años de otorgada.

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.

ARTICULO 1579.- Forma. La fianza debe convenirse por escrito.

ARTICULO 1580.- Extensión de la fianza. 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.

ARTICULO 1581.- Cartas de recomendación o patrocinio. Las cartas denominadas de recomendación, patrocinio o 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 confiando en tales manifestaciones.

ARTICULO 1582.- Compromiso de mantener una determinada situación. 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.

SECCION 2ª

Efectos entre el fiador y el acreedor

ARTICULO 1583.- Beneficio de excusión. El acreedor sólo puede dirigirse contra el fiador una vez que haya excutido los bienes del deudor. Si los bienes excutidos sólo alcanzan para un pago parcial, el acreedor sólo puede demandar al fiador por el saldo.

ARTICULO 1584.- Excepciones al beneficio de excusión. El fiador no puede invocar el beneficio de excusión si:

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

ARTICULO 1585.- Beneficio de excusión en caso de coobligados. 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 éste y del deudor principal.

ARTICULO 1586.- Subsistencia del plazo. No puede ser exigido el pago al fiador antes del vencimiento del plazo otorgado al deudor principal, aun cuando éste se haya presentado en concurso preventivo o haya sido declarada su quiebra, excepto pacto en contrario.

ARTICULO 1587.- Defensas. El fiador puede oponer todas las excepciones y defensas propias y las que correspondan al deudor principal, aun cuando éste las haya renunciado.

ARTICULO 1588.- Efectos de la sentencia. No es oponible al fiador la sentencia relativa a la validez, o exigibilidad de la deuda principal dictada en juicio al que no haya sido oportunamente citado a intervenir.

ARTICULO 1589.- Beneficio de división. Si hay más de un fiador, cada uno responde por la cuota a que se ha obligado. Si nada se ha estipulado, responden por partes iguales. El beneficio de división es renunciable.

ARTICULO 1590.- Fianza solidaria. La responsabilidad del fiador es solidaria con la del deudor cuando así se convenga

expresamente o cuando el fiador renuncia al beneficio de excusión.

ARTICULO 1591.- Principal pagador. Quien se obliga como principal pagador, aunque sea con la denominación de fiador, es considerado deudor solidario y su obligación se rige por las disposiciones aplicables a las obligaciones solidarias.

SECCION 3ª

Efectos entre el deudor y el fiador

ARTICULO 1592.- Subrogación. El fiador que cumple con su prestación queda subrogado en los derechos del acreedor y puede exigir el reembolso de lo que ha pagado, con sus intereses desde el día del pago y los daños que haya sufrido como consecuencia de la fianza.

ARTICULO 1593.- Aviso. Defensas. 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 puede repetir contra el acreedor.

ARTICULO 1594.- Derechos del fiador. El fiador tiene derecho a obtener el embargo de los bienes del deudor u otras garantías suficientes si:

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

SECCION 4ª

Efectos entre los cofiadores

ARTICULO 1595.- Subrogación. El cofiador 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.

SECCION 5ª

Extinción de la fianza

ARTICULO 1596.- Causales de extinción. La fianza se extingue por las siguientes causales especiales:

a) si por hecho del acreedor no puede hacerse efectiva la subrogación del fiador en las garantías reales o privilegios que accedían al crédito al tiempo de la constitución de la fianza;

b) si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador;

c) si transcurren cinco años desde el otorgamiento de la fianza general en garantía de obligaciones futuras y éstas no han nacido;

d) si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los sesenta días de requerido por el fiador o deja perimir la instancia.

ARTICULO 1597.- Novación. La fianza se extingue por la novación de la obligación principal aunque el acreedor haga reserva de conservar sus derechos contra el fiador.

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

ARTICULO 1598.- Evicción. La evicción de lo que el acreedor ha recibido en pago del deudor, no hace renacer la fianza.

CONTRATO DE MANDATO

1. Concepto

El contrato en virtud del cual una parte, mandatario, se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de la otra parte, mandante.

Los elementos tipificantes son la obligación de realizar actos jurídicos y el desplazamiento del interés, ya que el mandatario no actúa en interés propio, sino en el del mandante.

2. Mandato con representación y sin representación

Podríamos encontrarnos ante la situación de que el mandatario actúe a nombre propio y en interés del mandante (mandato no representativo) o a nombre e interés del mandante (mandato representativo).

Para que el mandatario se encuentre legitimado para actuar en nombre del mandante, es necesario que cuente con la representación de este último. Dicha representación se origina en un acto de apoderamiento. Además de la celebración del contrato de mandato, será necesario que el mandante otorgue un poder de representación

2.1 Representación.

La fuente de la presentación puede ser:

a) voluntaria, cuando resulta de un acto jurídico como, por ejemplo, el acto de apoderamiento.

b) legal cuando resulta de una regla del derecho (padres/hijos menores de edad)

c) orgánica, cuando resulta del estatuto de una persona jurídica.

2.2 Poder

Con él se hace referencia a tres acepciones diferentes:

a) como acto jurídico de apoderamiento: es un acto jurídico unilateral, mediante el cual el poderdante manifiesta su voluntad de generar facultad de representación.

b) como instrumento: está destinado a hacer conocer a los terceros la representación que el apoderado ejerce. Siempre debe ser instrumentado para poder hacer ostensible frente a los terceros la existencia de representación. Dicho instrumento debe ser otorgado en la forma prevista para el acto que el representante debe realizar.

c) como alcance de facultades: también hacemos referencia al poder como el alcance de las facultades otorgadas por el poderdante.

Cuando el representante actúa dentro del marco del poder, sus actos obligan directamente al representado y a los terceros. La representación alcanza a los actos objeto del apoderamiento y también a los actos necesarios para su ejecución, y que las facultades contenidas en el poder son de interpretación restrictiva. Si alguien actúa como representante de otro sin serlo, o en exceso de las facultades contenidas en el poder son de interpretación restrictiva. Si alguien actúa como representante de otro sin serlo, o en exceso de las facultades conferidas, es responsable del daño que la otra parte sufra por haber confiado en la validez. A falta de representación suficiente el contrato es ineficaz.

El defecto de representación puede ser suplido por la ratificación del acto por el tercero. La actuación se da por autorizada con efectos retroactivo al día del acto. La ratificación puede ser hecha de un modo expreso o tácito. La ejecución del contrato importa una ratificación tácita.

De acuerdo al alcance de las facultades, podemos distinguir poderes conferidos, que sólo incluyen los actos propios de administración ordinaria y los necesarios para su ejecución; y poderes que otorgan facultades expresas, los que en principio se requieren para los actos de disposición.

2.3 Efectos del mandato representativo

Sus actos vinculan directamente al mandante representado y a los terceros. El mandatario no queda personalmente obligado para con los terceros, excepto que haya garantizado de algún modo el negocio.

En el mandato representativo encontramos escindido al sujeto que expresa la voluntad (mandatario) del sujeto sobre el cual recaen los efectos (mandante).

Para que el acto otorgado produzca sus efectos directamente en el mandante representado, es necesario que el mandatario además de actuar dentro de las facultades que le fueron conferidas, exprese su voluntad de obrar en nombre del mandante. Si la voluntad de obrar en nombre de otro no aparece claramente, se entiende que ha procedido en nombre propio.

2.4 Efectos del mandato no representativo

En tal supuesto, se produce un vínculo entre los terceros y el mandatario. El mandante puede subrogarse en las acciones que tiene el mandatario contra el tercero, e igualmente el tercero en las acciones que puede ejercer el mandatario contra el mandante.

Se considerará parte del contrato a quien lo otorga a nombre propio, aunque lo haga en interés ajeno.

Si bien se produce una sustitución, esta es indirecta, pues los bienes que ingresen el mandatario a su patrimonio como consecuencia de los actos jurídicos encomendados deberá retransmitirlos al mandante.

3. Clasificación

- Oneroso: representa ventajas para una de las partes, que a su vez realiza un sacrificio, y sacrificio para la otra que recibe una ventaja.

A falta de acuerdo sobre la retribución, la remuneración es la que establecen las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.. A falta de ambos, debe ser determinada por el juez.

- Dado que la onerosidad es presunción, las partes pueden convenir un mandato gratuito.
- Bilateral o unilateral: si el mandato es oneroso, será bilateral. En caso de pactarse la gratuidad, será unilateral porque el único obligado es el mandatario
- Conmutativo: de ser oneroso, se presume conmutativo. Las ventajas y sacrificios de ambas partes se encuentran establecidas desde el inicio de la relación contractual, salvo que alguna de ellas se ajuste a un acontecimiento incierto, en cuyo caso el contrato será aleatorio por voluntad de las partes.
- Nominado: cuenta con una regulación legal completa y específica.
- No formal: la ley no le impone ninguna solemnidad.
- De duración: los efectos del contrato se extienden durante el lapso de tiempo que sea necesario para la ejecución de los actos que el mandatario se obliga a realizar.
- Contrato de cooperación: el individuo se comporta tomando en cuenta el interés del otro contratante.

4. Capacidad

4.1 Capacidad de derecho

El mandante debe contar con la capacidad de derecho para realizar por sí mismo el acto que comienza realizar, porque si al mandante le estaba prohibido, no puede burlar la prohibición haciéndolo ejecutar por un tercero.

4.2 Capacidad de hecho del mandante

El mandante debe contar con la capacidad requerida para el acto que pretende que se otorgue. Esto es aplicable al mandato representativo y al no representativo.

4.3 Capacidad de hecho del mandatario en mandato representativo

El mandatario no necesita contar con la capacidad para el acto que se le encomienda. El mandato puede ser conferido a una persona incapaz, siempre y cuando tenga el mínimo de discernimiento requerido para los actos lícitos, es decir que haya cumplido trece años. Para poder otorgarlo requiere contar con los presupuestos del acto voluntario: intención, libertad y discernimiento más la exteriorización de la voluntad.

Si el mandatario incapaz fuese demandado por inexecución de las obligaciones o por rendición de cuentas, puede oponer la nulidad del contrato, excepto la acción de restitución de lo que se convirtió en provecho suyo, para evitar el enriquecimiento sin causa.

5. Objeto

Está constituido por los actos jurídicos que el mandatario se obliga a ejecutar en interés del mandante.

6. Forma del mandato

Rige el principio de libertad de formas. Puede ser exteriorizada dicha voluntad en forma verbal, escrita o por medio de signos inequívocos (expresa) o tácita.

6.1 Mandato tácito

La ejecución del mandato implica su aceptación aun sin mediar una declaración expresa sobre ella.

Con relación al mandante, si una persona sabe que alguien está haciendo algo en su interés y no lo impide, pudiendo hacerlo, se entiende que confirió tácitamente ese mandato.

En la gestión de negocios el dueño del negocio no sabe que alguien está haciendo algo en su interés o sabiéndolo no puede impedirlo.

6.2 Forma del acto de apoderamiento

El poder que eventualmente otorgará el mandante, si pretende que el mandatario actúe en su representación, es formal. Está destinado a acreditar al representante ante terceros y debe ser hecho por escrito. En algunos casos se agrava la solemnidad, porque debe ser otorgado en la misma forma prevista para el acto que el representante debe realizar.

7. Efectos del contrato de mandato

7.1 Obligaciones del mandante

a) suministrar al mandatario los medios necesarios para la ejecución del mandato y compensarle, en cualquier momento que lo solicite, todo gasto razonable en que haya incurrido para ese fin.

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

c) liberar al mandatario de las obligaciones asumidas con terceros, proveyéndole los medios necesarios para eso. Esta obligación se evidenciará en el mandato no representativo, porque el mandatario ahí asume personalmente las obligaciones que se generen en ejecución del mandato.

d) abonar al mandatario la retribución convenida. Si el mandato se extingue sin culpa del mandatario, debe la parte de la retribución proporcionada al servicio cumplido; pero ha entregado un adelanto mayor al correspondiente, no puede exigir la restitución.

7.2 Obligaciones del mandatario

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

b) dar aviso inmediato al mandante de cualquier circunstancia sobreviniente que razonablemente aconseje apartarse de las instrucciones recibidas, requiriendo nuevas instrucciones o ratificación de las anteriores y adoptar medidas indispensables y urgentes: es una derivación del desplazamiento del interés.

c) informar sin demora al mandante sobre todo conflicto de intereses y sobre toda otra circunstancia que pueda motivar la modificación o la revocación del mandato. La obtención en el desempeño del cargo de un beneficio no autorizado por el mandante hace perder al mandatario su derecho a la retribución. Nadie puede, en representación de otro, efectuar consigo mismo un acto jurídico, sea por cuenta propia o de un tercero, sin la autorización del representado. Tal actuación puede ratificarse por el representado.

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

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

f) rendir cuenta de su gestión en las oportunidades convenidas o a la extinción del mandato: acompañada de toda la documentación relativa a su gestión. Excepto estipulación en contrario, las cuentas deben rendirse en el domicilio del mandatario y los gastos que generan son a cargo del mandante.

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

h) informar en cualquier momento, a requerimiento del mandante, sobre la ejecución del contrato.

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

Si se trata de un mandato representativo, rigen las siguientes obligaciones y deberes del representante:

- a) fidelidad, lealtad y reserva
- b) realización de la gestión encomendada
- c) comunicación, información y consulta
- d) conservación y custodia
- e) prohibición de adquirir los bienes de su representado
- f) restituir documentos y demás bienes al finalizar la gestión

7.3 Pluralidad de mandatarios

Se debe distinguir entre:

- a) el modo u orden en que deben actuar.
- b) no existe previsión contractual: pueden actuar en forma conjunta o separada

Cada uno de los mandatarios responde por los actos otorgados por él, la responsabilidad no es solidaria.

7.4 Sustitución del mandato

En caso de sustitución, el mandante tiene la acción directa contra el sustituto, pero no está obligado a pagarle retribución si la sustitución no fuese necesaria.

En cuanto a la responsabilidad del mandatario debemos distinguir:

- a) si tiene designado por el mandante al sustituto: no es responsable por el actuar del sustituto.
- b) tiene facultad expresa de sustituir, pero no ha sido designado el sustituto por el mandante: es responsabilidad de la elección del sustituto.
- c) no tiene facultad expresa de sustitución o la misma era innecesaria: el mandatario responde directamente por la actuación del sustituto.

8. Extinción del mandato y extinción del poder.

8.1 Extinción del mandato

- a) por el transcurso del plazo por el que fue otorgado, o por el cumplimiento de la condición resolutoria pactada.
- b) por la ejecución del negocio para el cual fue dado.
- c) por la revocación del mandante
- d) por la renuncia del mandatario: la renuncia intempestiva y sin causa justificada del mandatario obliga a indemnizar los daños que cause al mandante.

e) por la muerte o incapacidad del mandante o del mandatario: si quien fallece o queda incapacitado es el mandatario, sus herederos, representantes o asistentes que tengan conocimiento del mandato deben dar pronto aviso al mandante y tomar en interés de este las medidas que sean requeridas por las circunstancias. Si se produce la muerte o incapacidad del mandante, el mandatario debe ejecutar los actos de conservación si hay peligro en la demora, excepto instrucciones expresas en contrario de los herederos o representantes.

8.2 Extinción del poder.

8.2.1 Supuestos

a) por el cumplimiento del o los actos encomendados en el apoderamiento.

b) por la muerte del representante o del representado. Sin embargo, subsiste en caso de muerte del representado en el art 380 inc b.

El mencionado artículo señala el deber de concurrencia de los siguientes requisitos:

- que el poder haya sido conferido para actos especialmente determinados
- que el poder haya sido otorgado debido a un interés legítimo o que puede ser sólo del representante, de un tercero o común a representante y tercero, a representante y representado y a representado y tercero.
c) por la revocación efectuada por el representado. Sin embargo, hay supuesto de representación irrevocable en el art 380 inc c con los siguientes requisitos:

- que el poder haya sido otorgado para actos especialmente determinados.
- que el poder esté limitado por un plazo cierto
- que el poder haya sido otorgado en razón de un interés legítimo o que puede ser sólo del representante, de un tercero o común a representante y tercero, a representante y representado y a representado y tercero.

d) por la renuncia del representante, pero éste debe continuar en funciones hasta que notifique aquella al representado, excepto que acredite un impedimento con justa causa.

e) por la declaración de muerte presunta del representante o del representado

f) por la declaración de ausencia del representante.

g) por la quiebra del representante o representado

h) por la pérdida de la capacidad exigida en el representante o en el representado.

8.2.2 Efectos con relación a los terceros

Las modificaciones, la renuncia y la revocación de los poderes, deben ser puestas en conocimiento de los terceros por medios idóneos. Si se tratara de un poder otorgado en escritura pública, se consigna en la escritura matriz una nota marginal haciendo constar la existencia de la modificación, renuncia o revocación.

Si no se pusiera en conocimiento de terceros por medios idóneos, no es oponible a ellos, a menos que se pruebe que estos conocían dicha modificación o revocación al celebrar el acto.

Las demás causas de extinción del poder no son oponibles a los terceros que las hayan ignorado sin su culpa.

Artículos sobre mandato:

Mandato

ARTICULO 1319.- Definición. Hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra.

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

ARTICULO 1320.- Representación. Si el mandante confiere poder para ser representado, le son aplicables las disposiciones de los artículos 362 y siguientes.

Aun cuando el mandato no confiera poder de representación, se aplican las disposiciones citadas a las relaciones entre mandante y mandatario, en todo lo que no resulten modificadas en este Capítulo.

ARTICULO 1321.- Mandato sin representación. Si el mandante no otorga poder de representación, el mandatario actúa en nombre propio pero en interés del mandante, quien no queda obligado directamente respecto del tercero, ni éste respecto del mandante. El mandante puede subrogarse en las acciones que tiene el mandatario contra el tercero, e igualmente el tercero en las acciones que pueda ejercer el mandatario contra el mandante.

ARTICULO 1322.- Onerosidad. El mandato se presume oneroso. A falta de acuerdo sobre la retribución, la remuneración es la que establecen las disposiciones legales o reglamentarias aplicables, o el uso. A falta de ambos, debe ser determinada por el juez.

ARTICULO 1323.- Capacidad. El mandato puede ser conferido a una persona incapaz, pero ésta puede oponer la nulidad del contrato si es demandado por inejecución de las obligaciones o por rendición de cuentas, excepto la acción de restitución de lo que se ha convertido en provecho suyo.

ARTICULO 1324.- Obligaciones del mandatario. El mandatario está obligado a:

- a) cumplir los actos comprendidos en el mandato, conforme a las instrucciones dadas por el mandante y a la naturaleza del negocio que constituye su objeto, con el cuidado que pondría en los asuntos propios o, en su caso, el exigido por las reglas de su profesión, o por los usos del lugar de ejecución;*
- b) dar aviso inmediato al mandante de cualquier circunstancia sobreviniente que razonablemente aconseje apartarse de las instrucciones recibidas, requiriendo nuevas instrucciones o ratificación de las anteriores, y adoptar las medidas indispensables y urgentes;*
- c) informar sin demora al mandante de todo conflicto de intereses y de toda otra circunstancia que pueda motivar la modificación o la revocación del mandato;*
- d) mantener en reserva toda información que adquiriera con motivo del mandato que, por su naturaleza o circunstancias, no está destinada a ser divulgada;*
- e) dar aviso al mandante de todo valor que haya recibido en razón del mandato, y ponerlo a disposición de aquél;*
- f) rendir cuenta de su gestión en las oportunidades convenidas o a la extinción del mandato;*
- g) entregar al mandante las ganancias derivadas del negocio, con los intereses moratorios, de las sumas de dinero que haya utilizado en provecho propio;*
- h) informar en cualquier momento, a requerimiento del mandante, sobre la ejecución del mandato;*
- i) exhibir al mandante toda la documentación relacionada con la gestión encomendada, y entregarle la que*

corresponde según las circunstancias.

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

ARTICULO 1325.- Conflicto de intereses. Si media conflicto de intereses entre el mandante y el mandatario, éste debe posponer los suyos en la ejecución del mandato, o renunciar.

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

ARTICULO 1326.- Mandato a varias personas. Si el mandato se confiere a varias personas sin estipular expresamente la forma o el orden de su actuación, se entiende que pueden desempeñarse conjunta o separadamente.

ARTICULO 1327.- Sustitución del mandato. El mandatario puede sustituir en otra persona la ejecución del mandato y es responsable de la elección del sustituto, excepto cuando lo haga por indicación del mandante. En caso de sustitución, el mandante tiene la acción directa contra el sustituto prevista en los artículos 736 y concordantes, pero no está obligado a pagarle retribución si la sustitución no era necesaria. El mandatario responde directamente por la actuación del sustituto cuando no fue autorizado a sustituir, o cuando la sustitución era innecesaria para la ejecución del mandato.

ARTICULO 1328.- Obligaciones del mandante. El mandante está obligado a:

- a) suministrar al mandatario los medios necesarios para la ejecución del mandato y compensarle, en cualquier momento que le sea requerido, todo gasto razonable en que haya incurrido para ese fin;*
- b) indemnizar al mandatario los daños que sufra como consecuencia de la ejecución del mandato, no imputables al propio mandatario;*
- c) liberar al mandatario de las obligaciones asumidas con terceros, proveyéndole de los medios necesarios para ello;*
- d) abonar al mandatario la retribución convenida. Si el mandato se extingue sin culpa del mandatario, debe la parte de la retribución proporcionada al servicio cumplido; pero si el mandatario ha recibido un adelanto mayor de lo que le corresponde, el mandante no puede exigir su restitución.*

ARTICULO 1329.- Extinción del mandato. El mandato se extingue:

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

ARTICULO 1330.- Mandato irrevocable. El mandato puede convenirse expresamente como irrevocable en los casos de los incisos b) y c) del artículo 380.

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

ARTICULO 1331.- Revocación. La revocación sin justa causa del mandato otorgado por tiempo o asunto determinado obliga al mandante a indemnizar los daños causados; si el mandato fue dado por plazo indeterminado, el mandante debe dar aviso adecuado a las circunstancias o, en su defecto, indemnizar los daños que cause su omisión.

ARTICULO 1332.- Renuncia. La renuncia intempestiva y sin causa justificada del mandatario obliga a indemnizar los daños que cause al mandante.

ARTICULO 1333.- Muerte o incapacidad del mandatario y del mandante. Producida la muerte o incapacidad del mandatario, sus herederos, representantes o asistentes que tengan conocimiento del mandato deben dar pronto aviso al mandante y tomar en interés de éste las medidas que sean requeridas por las circunstancias.

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

ARTICULO 1334.- Rendición de cuentas. La rendición de cuentas por el mandatario debe ser en las condiciones previstas en los artículos 858 y siguientes acompañada de toda la documentación relativa a su gestión. Excepto estipulación en contrario, las cuentas deben rendirse en el domicilio del mandatario y los gastos que generan son a cargo del mandante

CONTRATO DE CONSIGNACION

1. Antecedentes

El contrato de consignación se encontraba regulado en el artículo 222 del Código de Comercio derogado, bajo la denominación de “contrato de COMISION”

2. Concepto

ARTICULO 1335.- Definición. Hay contrato de consignación cuando **el mandato es sin representación para la venta de cosas muebles**. Se le aplican supletoriamente las disposiciones del Capítulo 8 de este Título.

Comprendemos entonces a partir del artículo 1335 que se trata de un mandato SIN representación para la venta de cosas MUEBLES .

3. Naturaleza jurídica

Se trata de un contrato sin representación destinado a la venta por parte del consignatario (mandatario) de cosas muebles de propiedad del consignante (mandante) debiendo el consignatario rendir las cuentas de la operación

4. Clasificación

- Nominado o típico: regulación legal y específica
- Oneroso
- Conmutativo
- Bilateral
- No formal
- De ejecución continuada, de duración

5. Objeto

El objeto del contrato de consignación es la venta de cosa mueble.

No obstante, si tenemos en cuenta el artículo a continuación se podría interpretar una ampliación del objeto:

ARTICULO 1341.- Prohibición. *El consignatario no puede comprar ni vender para sí las cosas comprendidas en la consignación.*

En cuanto al objeto, como señala el artículo 1336, es de carácter individual. Una vez aceptado en parte se considera aceptado por el todo.

ARTICULO 1336.- Indivisibilidad. *La consignación es indivisible. Aceptada en una parte se considera aceptada en el todo, y dura mientras el negocio no esté completamente concluido.*

6. Obligaciones de las partes

CONSIGNATARIO:

- Cumplir con las instrucciones asignadas
- Otorgamiento de plazos en la venta de cosas muebles
- Otorgamiento de crédito
- Prohibición de comprar ni vender para sí las cosas comprendidas en la consignación.
- Las previstas para el mandatario

CONSIGNANTE:

- Debe pagar la comisión acordada.

ARTICULO 1342.- Retribución del consignatario. *Si la comisión no ha sido convenida, se debe la que sea de uso en el lugar de cumplimiento de la consignación.*

- La comisión puede ser ordinaria o extraordinaria, o comisión en garantía. La comisión ordinaria es la acordada o de plaza. La extraordinaria es aquella que en el supuesto de que las partes hayan acordado una ordinaria, pacten, además, una adicional denominada “de garantía” o “extraordinaria”
- La comisión extraordinaria es abonada cuando el consignatario asume el riesgo de cobranza y queda directamente obligado con el consignante a cancelar el precio de las cosas vendidas en los plazos acordados con el tercero contratante.

7. Extinción

ARTICULO 1336.- Indivisibilidad. *La consignación es indivisible. Aceptada en una parte se considera aceptada en el todo, y **dura mientras el negocio no esté completamente concluido.***

ARTICULOS SOBRE CONTRATO DE CONSIGNACION :

Contrato de consignación

ARTICULO 1335.- Definición. *Hay contrato de consignación cuando el mandato es sin representación para la venta de cosas muebles. Se le aplican supletoriamente las disposiciones del Capítulo 8 de este Título.*

ARTICULO 1336.- Indivisibilidad. *La consignación es indivisible. Aceptada en una parte se considera aceptada en el todo, y dura mientras el negocio no esté completamente concluido.*

ARTICULO 1337.- Efectos. *El consignatario queda directamente obligado hacia las personas con quienes contrata, sin que éstas tengan acción contra el consignante, ni éste contra aquéllas.*

ARTICULO 1338.- Obligaciones del consignatario. *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 esas instrucciones.*

ARTICULO 1339.- Plazos otorgados por el consignatario. El consignatario se presume autorizado a otorgar los plazos de pago que sean de uso en la plaza.

Si otorga plazos contra las instrucciones del consignante, o por términos superiores a los de uso, está directamente obligado al pago del precio o de su saldo en el momento en que hubiera correspondido.

ARTICULO 1340.- Crédito otorgado por el consignatario. El consignatario es responsable ante el consignante por el crédito otorgado a terceros sin la diligencia exigida por las circunstancias.

ARTICULO 1341.- Prohibición. El consignatario no puede comprar ni vender para sí las cosas comprendidas en la consignación.

ARTICULO 1342.- Retribución del consignatario. Si la comisión no ha sido convenida, se debe la que sea de uso en el lugar de cumplimiento de la consignación.

ARTICULO 1343.- Comisión de garantía. Cuando, además de la retribución ordinaria, el consignatario ha convenido otra llamada "de garantía", corren por su cuenta los riesgos de la cobranza y queda directamente obligado a pagar al consignante el precio en los plazos convenidos.

ARTICULO 1344.- Obligación de pagar el precio. Si el consignatario se obliga a pagar el precio en caso de no restituir las cosas en un plazo determinado, el consignante no puede disponer de ellas hasta que le sean restituidas.

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

CONTRATO DE FIDEICOMISO

1. Definición

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

Esta transferencia, si bien se considera gratuita, tiene como base el interés en el cumplimiento del encargo al que se obliga el fiduciario.

2. Caracteres

- Bilateral: hay existencia de obligaciones tanto en cabeza del fiduciante como en la del fiduciario.
- Oneroso: el fideicomiso será gratuito cuando se pacte que el fiduciario no recibirá una retribución por su actividad y será oneroso si esta contraprestación existe, aun cuando no esté determinada en el contrato, porque puede ser fijada consensual o judicialmente en forma posterior. Se presume la onerosidad, atento al derecho del fiduciario, muchas veces profesional de percibir honorarios.
- Formal: la mayoría de la doctrina entiende que el fideicomiso es un contrato formal.
- De tracto sucesivo o ejecución continuada: la actuación del fiduciario se dilatará en el tiempo, efectuando actos de diversa especie, que posiblemente no se prevean específicamente en el contrato.
- De financiación, de colaboración o de garantía: según la finalidad para la que se haya celebrado.

3. Formación del consentimiento

3.1 Sujetos

El contrato de fideicomiso se perfecciona con la manifestación de la voluntad del fiduciante y del fiduciario. Esta puede hacerse en un mismo acto, o en sucesivos, con la forma prescripta.

La aceptación de los beneficiarios y el fideicomisario no resulta necesaria para el perfeccionamiento, porque si no aceptasen, hay procesos previstos para la sustitución.

La aceptación del beneficio puede ser expresa, suscribiendo al contrato, como tácita, si se realizan actos que la supongan inequívocamente.

En caso de que éstos no hayan aceptado expresa o tácitamente, la ley prevé que el fiduciario puede requerir ese acto, debiendo notificarlo por medio fehaciente, otorgando plazo prudencial.

Este derecho-obligación del fiduciario es para poder cumplir con la obligación de entregar los beneficios, y tiene que estar establecido quién los recibirá, ya que en caso de renuncia o de no aceptación se ponen en movimiento los supuestos de sustitución, siempre que no haya ya designado ya un suplente.

La falta de aceptación hará caer el derecho del beneficiario, que pasará a estar en cabeza del sustituto, del fideicomisario o del fiduciante, según lo pactado.

3.2 Roles de cada sujeto.

a) Fiduciante: es quien transmite el bien, y quien, instruye al fiduciario en cuanto la tarea a cumplir.

b) Fiduciario: recibe la propiedad fiduciaria y se compromete con la administración en vías de cumplir la finalidad del fideicomiso.

c) Beneficiario: a favor de quien se administran los bienes fideicomitados. Puede coincidir con el fiduciante, con el fiduciario o con el fideicomisario.

d) Fideicomisario: quien recibirá los bienes del fideicomiso una vez vencido el plazo o condición. Puede también coincidir con el fiduciante, pero no con el fiduciario.

4. Objeto y contenido del contrato

4.1 Objeto

Podrán incorporarse no solo bienes muebles o inmuebles, sino también créditos e incluso universalidades.

No todos los bienes incorporados al contrato estarán sujetos a un dominio fiduciario, ya que este derecho real, recaerá únicamente sobre las cosas. Para los restantes bienes será de aplicación la figura de la cesión de créditos.

Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario.

Esto proporciona protección a los bienes que se transmiten respecto de los acreedores. Estos no podrán atacar los bienes, con la salvedad de las acciones de fraude o simulación.

4.2 Contenido

4.2.1 Los bienes objetos del contrato

La individualización de los bienes objeto del contrato. De no resultar posible, debe constatar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes. La determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso.

El contrato deberá contener la determinación del modo en que se integraran otros bienes al fideicomiso. Debiendo entenderse su ausencia como la inexistencia de limitación alguna. Siempre que tengan relación con el fin para el que fue concebido el fideicomiso.

4.2.2 Plazo o condición

Es parte del contenido esencial. Su ausencia puede ser suplida judicialmente y teniendo en vista la finalidad de las partes al constituir el fideicomiso.

Implicará el límite temporal del patrimonio fideicomitido, y el nacimiento, una vez cumplido, del derecho del fideicomisario para reclamar la entrega de los bienes.

El plazo máximo es de 30 años. Con una excepción:: cuando el beneficiario sea un incapaz, o una persona con capacidad restringida, podrá disponerse un plazo mayor, o una condición resolutoria cuyo cumplimiento ocurra luego de transcurridos los treinta años.

Esta limitación en el plazo es de orden público, salvo en los supuestos de excepción. Para el caso de pactarse un plazo mayor, corresponderá su adecuación al máximo ya mencionado.

4.2.3 el beneficiario y el destino de los bienes

Estos elementos aparecen como obligatorios, pues resultan indispensables para que el fiduciario pueda cumplir con las obligaciones que le son propias. Su omisión, no implica la anulación del contrato, sino que deberán preverse diferentes medidas para establecerlos.

En caso de que el fideicomisario no acepte, renuncie o no llegue a existir, se entiende que los bienes van al fiduciante.

4.2.4 Derechos y obligaciones del fiduciario

En caso de omitirse estos derechos y obligaciones se debe dejar en claro establecida la finalidad de la operatoria, ya que será de vital importancia para entender los límites de la actuación de esta parte en la administración, así como para interpretar su eficiencia.

Para el supuesto de no haberse designado un fiduciario suplente ni determinado el modo de sustituir al titular será el juez quien deberá designarlo entre las entidades autorizadas de acuerdo al artículo 1690.

5. Forma.

Deberá realizarse en instrumento público o privado, dependiendo de los bienes que sean objeto de su prestación. Para el caso de subsiguientes incorporaciones de bienes cuya transferencia requiera ciertas formalidades, deberá inscribirse dicha transferencia junto con el texto del contrato de fideicomiso original.

Entonces, para el caso en que los bienes incorporados al fideicomiso deban ser transmitidos por instrumento público, esa forma deberá ser utilizada para el contrato, y en caso de incumplimiento, será de aplicación la conversión del negocio jurídico, entendiendo que dicha transferencia nula por incumplimiento de formas será reputada como promesa para celebrar las formalidades correspondientes y perfeccionar dicha transmisión.

En todos los casos en los que se transmitan bienes registrables, es obligatoria la inscripción de las cláusulas pertinentes en el registro correspondiente para otorgar mayor seguridad jurídica a los terceros que vayan a contratar con el fiduciario en el marco de sus atribuciones como tal.

En todos los casos en los que se transmitan bienes registrables, es obligatoria la inscripción de las cláusulas pertinentes en el registro correspondiente para otorgar mayor seguridad jurídica a los terceros que vayan a contratar con el fiduciario en el marco de sus atribuciones como tal.

6. Delimitación con otras figuras

6.1 Con el mandato

En ambos casos se está frente a una gestión en interés ajeno. Pero en el fideicomiso existe la transmisión de la propiedad al fiduciario, circunstancia que no sucede en el mandato.

6.2 Con el dominio revocable

Forman parte de la categoría de dominios imperfectos. El máximo para el dominio revocable es de diez años, a diferencias del dominio fiduciario, que puede extenderse hasta 30 años.

Además el fideicomiso una vez operada la resolución, los bienes no vuelven a su titular original, éstos podrían vivir al titular o a un tercero que ocupe el rol de fideicomisario.

7. Sujetos

Si bien solo se considera que el fiduciario y el fiduciante son parte en el contrato, los restantes sujetos intervinientes (beneficiario y fideicomisario) también encuentran regulación en cuanto a sus derechos.

7.1 Fiduciante (PARTE)

Es quien afectará parte de los bienes de su patrimonio al fideicomiso.

Su obligación principal es la de transmitir al fiduciario los bienes que se comprometió a incorporar al fideicomiso. Siendo un contrato consensual, el incumplimiento de la transferencia no implica la inexistencia del contrato. En ese caso el fiduciario estará obligado, en virtud de las directivas del vínculo contractual, a exigir la entrega.

Dependiendo la finalidad con la que se pacte este contrato, al fiduciante podrá imponérsele la obligación de integrar nuevos bienes si los ya agregados fuesen insuficientes para hacer frente a las obligaciones es posible que también se le imponga la obligación de abonar los gastos, el sueldo o la comisión que perciba el fiduciario.

En cuanto a sus derechos, tendrá la potestad de requerir que se rindan las cuentas de la administración que se lleve a cabo.

7.2 Fiduciario (PARTE)

Titular del dominio fiduciario, deberá administrarlo con los límites establecidos por el fiduciante a favor de quien se disponga en el contrato.

7.3 Beneficiario

Es aquel a favor de quien se ejercerá la propiedad fiduciaria. Esos beneficios serán los frutos que devengue el patrimonio de afectación o, en su defecto, un bien en especial, donde el beneficio será un bien en particular cuya construcción se comprometió en la operación.

Puede ser una persona física o jurídica, y puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato.

Puede coincidir tanto con el fideicomisario, como con el fiduciario o el fiduciante. En este último caso, el fideicomiso se denomina circular.

Se estipula que el beneficiario deberá estar determinado en el contrato y en caso negativo, deben haber pautas suficientes para su individualización a futuro. Esto es esencial al contrato.

Pueden designarse varios beneficiarios quienes, excepto disposición en contrato, se benefician por igual; para el caso de no aceptación o renuncia de uno o más designados, o cuando uno u otros no llegan a existir, se puede establecer el derecho de acrecer de los demás o designar sustitutos. Si ninguno acepta, todos renuncian o no llegan a existir, el beneficiario es el fideicomisario. Si también el fideicomisario renuncia o no acepta o no existe, el beneficiario debe ser el fiduciante.

El derecho del beneficiario es creditorio y susceptible de ser transmitido por actos entre vivos, salvo disposición en contrario, o por causa de muerte, con la salvedad de que se haya designado un beneficiario sustituto, en cuyo caso será éste quien comenzará a percibir los frutos al momento del fallecimiento de beneficiario original, y no los herederos de éste. El beneficiario tendrá a su vez derecho a exigir la rendición de cuentas de lo actuado por el fiduciario.

7.4 Fideicomisario

Es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el fideicomiso. Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos. La normativa actual veda que el fiduciario pueda ser fideicomisario.

El fideicomisario tendrá la acción personal para exigir al fiduciario la entrega de los bienes incorporados al fideicomiso una vez vencido el plazo o cumplida la condición.

Al tratarse de un derecho personal, no existe limitación legal para que ceda su posición contractual a un tercero. Aunque esta prohibición podría incorporarse al contrato.

A igual que el beneficiario y el fiduciante, tendrá derecho a pedir que se rindan cuentas de lo administrado por el fiduciario.

8. El fiduciario como figura central

8.1 Actuación

Cualquier persona humana o jurídica puede ser fiduciaria.

Las obligaciones a su cargo surgirán del contrato, y si bien actúa en nombre y por cuenta propia, o hace en beneficio de otra persona, el beneficiario.

Será quien administre el patrimonio fideicomitado, en el marco de las pautas previstas por el fiduciante, y se obligará a transmitirlo al fideicomisario al vencimiento del fideicomiso. Esta persona o personas son, por lo general, escogidos por la confianza que deposita en él o ellos el fiduciante.

El CCCN prevé que en su actuación deberá regirse como un buen hombre de negocios. Como estándar agravado alude a cierta experiencia en el manejo de los negocios que se le encomiendan, y a la actuación con la debida diligencia a fin de llevar a cabo la finalidad impuesta por el fiduciante.

Como obligación de medios no podría asegurarse un resultado, excepto pacto en contrario, resulta de aplicación la valoración agravada de la conducta desempeñada por el fiduciario en virtud de la confianza en él depositada, debiendo apreciarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar.

Toda vez que no existe normativa que lo autorice, se entiende que el fiduciario debe actuar personalmente en la administración del fideicomiso, no pudiendo delegar en terceros sus funciones, excepto pacto en contrario.

Sin embargo, podrá valerse de mandatarios o agentes para ejecutar los actos de menor relevancia, aun sin la autorización de las partes.

El CCCN incorpora la posibilidad, antes discutida, de que el fiduciario revista a su vez el carácter de beneficiario. En estos supuestos, la norma agrava aún más el criterio con el cual deberá conducirse el fiduciario, procurando evitar situaciones que conlleven conflictos de interés entre esta colisión de intereses, deberá darse preeminencia a las soluciones que beneficien a los restantes intervinientes en el contrato.

8.2 Derechos y obligaciones

8.2.1 Derechos

Tiene derecho a percibir una remuneración, como suma fija o porcentaje del beneficio que obtenga en el marco de la administración.

Tendrá también la potestad de exigir que se le reembolsen los gastos por la gestión.

8.2.2 Obligaciones

Como titular de dominio fiduciario, pero en marco de la gestión en beneficio de un tercero, está obligado a ejercer todas las acciones necesarias para la defensa del patrimonio de afectación.

Tiene la facultad de ejercer acciones personales, reales o posesorias.

También estará obligado a requerir al fiduciante la transmisión de los bienes comprometidos, como así también a entregar los beneficios al beneficiario, y cumplir con la entrega de éstos al fideicomisario. Finalmente deberá rendir cuentas documentadas de la administración, a pedido de cualquiera de los otros sujetos interesados.

8.3 Responsabilidad del fiduciario

Tiene dos vertientes: la primera, interna, con los sujetos integrantes de la estructura del contrato y la segunda, externa, respecto de los terceros contratantes con el patrimonio fideicomitidos.

8.3.1 Responsabilidad interna

Es en este ámbito donde tendrá mayor preeminencia el estándar de buen hombre de negocios. El fiduciario responde por la inejecución total o parcial de las mandas impuestas por el fiduciante, y salvo que se comprometa un resultado determinado, para ser considerado responsable, deberá probarse que su actuación no ha sido diligente o que ha excedido las pautas fijadas en el contrato.

En estos casos, deberá responder con su patrimonio personal, sin límite, y no con el de afectación.

8.3.2 Responsabilidad frente a terceros

Salvo que la actuación del fiduciario sea en exceso de los deberes impuestos por el contrato, o haya omitido el aseguramiento previsto por el artículo 1685 responderá únicamente con el patrimonio de afectación, dejando a salvo el personal.

Además deberá responder, por ser su dueño, por los daños causados a terceros no contratantes con el fideicomiso, en razón del riesgo o vicio de las cosas transmitidas, o si la actividad que con ellas se realiza resulta riesgosa por su naturaleza, por los medios empleados o por las circunstancias de su realización.

Deberá afrontar la responsabilidad en forma personal y con la totalidad del patrimonio para el caso de no haber contratado seguro de responsabilidad civil que cubra los daños contra terceros.

Puede darse la situación en la cual el fiduciario deba responder por su actuación personal con su patrimonio, con base en una responsabilidad subjetiva y, al mismo tiempo, con el patrimonio de afectación, como titular fiduciario de la cosa cuyo vicio o riesgo causara el daño. Tenemos una obligación concurrente.

8.4 Sustitución del fiduciario

En caso de incumplimiento de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de su función, podrá ser solicitado el cese por el fiduciante. En caso de que sea el beneficiario o el fideicomisario quien lo pida, debe citarse al fiduciante.

También cesará en caso de incapacidad, inhabilitación y capacidad restringida judicialmente declaradas, y muerte, si es una persona humana; y disolución, si es jurídica.

Tendrá también el derecho a renunciar si dicha facultad se incorporó en el contrato, o en caso de grave imposibilidad material o jurídica para desempeñar sus funciones.

También cesará en caso de quiebra o liquidación.

Ocurrido el cese, tomará su lugar el suplente indicado en el contrato o quien resulte del procedimiento pactado para su sustitución.

En caso de que se hayan omitido estas cláusulas o si el fiduciario sustituto no acepta, debe ocurrirse por la vía judicial para que se designe una entidad financiera de las autorizadas por ley.

El cese del fiduciario no implica la disolución del fideicomiso, ni la suspensión de las prestaciones a su cargo, sino que resulta una mera modificación de la administración.

9. El patrimonio de afectación

Son creados por las partes, en normas de alcance particular, regulando su duración, los bienes que serán incorporados, las facultades de quién habrá de administrarlo y sus limitaciones.

Resulta una excepción a la regla general por la cual cada persona no tiene más que un patrimonio. El patrimonio fideicomitado no es un sujeto de derecho.

La base del contrato de fideicomiso se encuentra delineada en la posibilidad de afectar una cantidad de bienes a una finalidad determinada, aislándola del resto del patrimonio no sólo del fiduciante sino del fiduciario, del fideicomisario y del beneficiario.

9.1 Los acreedores de las partes y del fideicomiso

Para que esta transferencia a un patrimonio distinto al del fiduciante sea oponible a los acreedores de éste, previamente deberán encontrarse cumplidos los requisitos exigidos por la ley de acuerdo a la naturaleza de los bienes que se transmitan.

El fiduciario, en el cumplimiento de las mandas asumidas, contraerá indefectiblemente obligaciones con terceros. Éstas serán satisfechas con los bienes incorporados en el fideicomiso.

El fideicomiso no tiene personería jurídica propia, sin perjuicio del patrimonio separado que se crea. En consecuencia, el deudor de las obligaciones es el fiduciario, ya que el sujeto pasivo deberá ser siempre una persona física o jurídica, a pesar de que responda únicamente con los bienes del patrimonio de afectación.

9.1.1 Fraude e ineficacia concursal

El fideicomiso por su capacidad de aislar bienes de titularidad del fiduciante, puede frustrar la expectativa de cobro de los acreedores de él ya que se disminuye la prenda común hasta que se cumpla el plazo o condición que prevé el contrato y los bienes vuelvan a su propiedad.

Si la afectación de los bienes se efectúa maliciosamente con el único fin de reducir el patrimonio tenemos un supuesto de fraude, que trae como consecuencia la inoponibilidad del acto celebrado hasta el importe de sus créditos.

Deberá encontrarse acreditado que el crédito sea anterior al fideicomiso, o que este se haya efectuado con miras a defraudar futuros acreedores, que la transferencia fiduciaria haya causado o agravado la insolvencia del fiduciante, y que quien contrató con el deudor a título oneroso, haya conocido que el acto agravó o causó la insolvencia.

Por otra parte, la normativa concursal prevé la declaración de inoponibilidad, sin pedido de parte, de los fideicomisos, constituidos durante el período de sospecha, cuando importen un acto a título gratuito, un pago anticipado de deudas cuyo vencimiento era posterior a la quiebra, o la constitución de una preferencia respecto de una obligación no vencida o que no la tenía originalmente.

9.2 Intervención de los acreedores del beneficiario y el fideicomisario

Se prevé la intervención de estos acreedores en subrogación de los derechos de sus deudores. Podrán reclamar la rendición de cuentas, solicitar el cese del fiduciario, así como exigir la percepción de los frutos, para el caso del beneficiario, y la entrega de los bienes para el caso del fideicomisario.

10. Dominio fiduciario

Respecto de las cosas que se transfieren en razón de un fideicomiso, el fiduciario adquiere su dominio fiduciario. Éste tiene la particularidad de no poseer el carácter de perpetuo.

Cuando la titularidad fiduciaria se encuentra compartida y corresponde a cada una de ellas una parte indivisa, se denomina condominio fiduciario.

Si bien, como derecho de dominio, es en principio absoluto, la normativa reconoce la posibilidad de establecer limitaciones a las potestades del propietario por vía contractual.

De existir una cláusula de tal tenor, tiene que estar inscripta en los registros correspondientes en casos de bienes registrables a fin de una mejor publicidad y su oponibilidad a terceros.

Otra limitación a este tipo de dominio, implícita, es que los actos jurídicos que se realicen deben ajustarse a la finalidad del fideicomiso.

Cumplido el plazo o condición resolutoria el fiduciario, hasta ese momento titular del dominio fiduciario, se constituye en un poseedor a nombre del dueño perfecto. El dominio queda nuevamente perfeccionado en cabeza de quien de acuerdo con las estipulaciones contractuales o testamentarias deba recibir la cosa. El fiduciario pasa entonces a ostentar la tenencia de la cosa, con la finalidad de transmitirla al dueño.

11. Supuestos especiales

11.1 Inmobiliario

En estos casos, por lo general, habrá identidad entre fiduciantes, beneficiarios y fideicomisarios, quienes revisten el carácter de aportantes, así como también quienes reciban los beneficios del fideicomiso, sea en forma de unidades construidas, o el producto de las ventas de éstas.

Puede haber dos tipos de fiduciantes, los originarios que, además de aportar bienes, serán quienes fijen las pautas de actuación al fiduciario; y los fiduciantes posteriores, quienes adhieren al contrato ya otorgado. A estos últimos les resultará aplicable en lo pertinente la normativa relativa a los contratos de consumo.

Además de estas partes, suele aparecer el desarrollador, que será la empresa o persona física que organizará el negocio, pudiendo o no revestir el carácter de fiduciario y quien obtendrá rédito por su actividad.

Se deberá interpretar que las partes se vincularon por una relación contractual asociativa si no hay una vinculación societaria en términos de la LGS.

11.2 Financiero

Se distingue por la emisión de títulos que tienen como garantía el patrimonio fideicomitado. Esta emisión se hace a través de un fiduciario creado a los fines específicos, y que será una persona jurídica autorizada a emitir títulos de deuda por la autoridad de control.

11.2.1 La titulización

Implica un proceso que tiene como finalidad la posibilidad de transformar activos ilíquidos en títulos valores. A través de este proceso, una cartera de créditos se agrupará y será la garantía de los títulos emitidos que serán colocados en el mercado para ser adquiridos por los interesados.

11.2.2 Estructura

El fideicomiso financiero depende como previo a su creación de la existencia de contratos que hayan originado esos activos. Éstos, para un mejor funcionamiento, deben tener cierta homogeneidad.

Esta pluralidad, brindará, a su vez, mayor seguridad en virtud de la dispersión del riesgo de incumplimiento ante la multiplicidad de deudores.

El originante, que ocuparía el rol de fiduciante, en la estructura tradicional, es el titular de los créditos surgidos en los contratos primigenios.

Estos créditos, serán transmitidos por cesión o venta a una entidad que esta facultada a emitir títulos de deuda.

Al desprenderse de los créditos, y aislarlos en el emisor, se evita transmitir a los títulos que formarán parte de la emisión el riesgo crediticio y empresarial del originante.

El emisor fiduciario, será el nuevo titular jurídico de los bienes que recibe el originante, y emite títulos valores respaldados en dichos bienes.

Los beneficiarios serán los titulares de los títulos emitidos.

Las sumas percibidas por el cobro de los créditos que respaldan la emisión se destinarán al pago del capital y los dividendos de los títulos quedan en poder de los beneficiarios.

11.2.3 Ventajas

Para el originante, reducir el costo de obtención de fondos. Para el fiduciante, una financiación con plazos más extensos.

11.2.4 Los títulos emitidos.

La normativa prevé dos tipos distintos de títulos a ser emitidos en esta clase de contrato: los certificados de participación y los títulos representativos de deuda. Estos, al tener carácter de títulos valores, son autónomos, y por ende, susceptibles de fácil circulación. Se trata de títulos que otorgan un derecho de ejercicio continuado que será igual para todos los tenedores de títulos de la misma clase.

11.3 Fideicomiso en garantía

11.3.1 Concepto

En este supuesto se autoriza a aplicar las sumas que ingresen al patrimonio fideicomitado en virtud de la ejecución de créditos o derechos transmitidos, al pago de los créditos garantizados.

En relación a los restantes bienes, se faculta al fiduciario a disponer de ellos de acuerdo a lo pactado en el contrato, y en caso de silencio en forma privada o judicial, mediante un mecanismo que procure obtener el mayor valor posible de los bienes.

Permite evitar el proceso de ejecución de los bienes, los que han sido aislados por el contrato de los restantes acreedores, otorgando mayor certeza a los afianzados respecto de la cobrabilidad de su crédito.

En este caso, debe existir una deuda anterior o contemporánea como causa del contrato.

11.3.2 Formas de estructurarse

a) el fiduciante, deudor de la obligación principal que se quiere garantizar, transfiere los bienes en propiedad fiduciaria a favor del acreedor, quien es a su vez fiduciario y procederá a la ejecución de la garantía en caso de incumplimiento del deudor, cobrándose el crédito directamente.

b) el fiduciario contrata como tal y hasta el límite del patrimonio de afectación con el acreedor, como garante del deudor, de acuerdo con lo pactado con este. El primero ejercerá la administración de la propiedad fiduciaria de acuerdo a las pautas de actuación previstas por el deudor, que es el fiduciante, en beneficio del acreedor, para abonarle su acreencia, debiendo entregar el remanente de bienes, si existiera, al fideicomisario. Si se cumple la obligación principal por el deudor, el fiduciario debe reintegrar la totalidad de bienes del patrimonio afectado a la garantía.

Los bienes fideicomitidos son la prenda del acreedor y serán el objeto de ejecución a fin de la cancelación de su crédito. En ese mismo sentido deberán aplicarse las sumas que puedan ingresar al fideicomiso.

11.3.3 Ventajas

Para el fiduciante:

- a) permite la utilización de activos que no serían considerados aptos en otro tipo de garantía,
- b) evita el procedimiento judicial,
- c) reduce la sobregarantía.

Para el acreedor:

- a) ejecución más eficiente de la garantía, reduciendo plazos y costos.
- b) al ser beneficiario tiene preferencia de pago.

12. Extinción del fideicomiso

12.1 Causales

12.1.1 Cumplimiento de plazo o condición

Constituyen el modo normal de conclusión del fideicomiso. Si la condición no se cumple dentro de los 30 días de celebrado el contrato, el contrato se considera extinto, salvo cuando el beneficiario sea incapaz o tenga la capacidad restringida.

La condición puede o no ocurrir. Ante el supuesto de que se torne de imposible cumplimiento, debe entenderse la extinción de fideicomiso, debiendo el fiduciario entregar los bienes al fideicomisario.

Vencido el plazo, la mora es automática. Sin perjuicio de esto, la separación de patrimonios subsiste hasta la entrega efectiva de los bienes al fideicomisario.

12.1.2 Revocación

Para que tenga efectos, es necesario que el fiduciante se haya reservado la facultad en el contrato. NO tiene efecto retroactivo.

Tiene por efecto la extinción del contrato y el nacimiento de la obligación de entrega de los bienes, por lo que no cabría interpretar que la revocación implica la restitución de los bienes al fiduciante, a menos que éste haya designado fideicomisario.

12.1.3 Otras causales

Podrán incorporarse cláusulas de extinción que dependerán de la finalidad y la estructura que adopte en el fideicomiso.

12.3 Efectos de la extinción

Si el hecho extintivo, sea el plazo o cualquier otro, no exime automáticamente de responsabilidad al fiduciario, sobre quien recaerá la obligación de entrega de los bienes, así como también el deber de colaboración a fin de dar cumplimiento con los requisitos registrales de acuerdo a la especie de bienes de que se trate. Además deberá mantenerse en su gestión hasta que se haga la entrega efectiva de los bienes, de ser necesario, para evitar perjuicio a las partes.

Para el caso del fallecimiento del fideicomisario, los bienes se entregarán a su sucesor, salvo que se haya designado suplente. Si ningún fideicomisario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, se transmiten al fiduciante.

La extinción hace nacer el derecho del fideicomisario de exigir la entrega de los bienes integrantes del patrimonio de afectación. Pueden no ser los mismos que originalmente fueron transmitidos, podrán haber sido reemplazados por otros en el marco de la gestión del fideicomiso.

El fideicomisario recibe el dominio o propiedad plena de los bienes, sin limitaciones temporales o contractuales.

En relación a los terceros, la extinción surtirá efectos a partir de la inscripción en los registros correspondientes para bienes registrables y con la entrega o las distintas formalidades requeridas dependiente de su naturaleza, en los restantes.

Artículos sobre fideicomiso:

ARTICULO 1666.- Definición. Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario.

ARTICULO 1667.- Contenido. El contrato debe contener:

- a) la individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, debe constar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes;*
- b) la determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso;*
- c) el plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria;*
- d) la identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1671;*
- e) el destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1672;*
- f) los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa.*

ARTICULO 1668.- Plazo. Condición. El fideicomiso no puede durar más de treinta años desde la celebración del contrato, excepto que el beneficiario sea una persona incapaz o con capacidad restringida, caso en el que puede durar hasta el cese de la incapacidad o de la restricción a su capacidad, o su muerte.

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

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

ARTICULO 1669.- Forma. El contrato, que debe inscribirse en el Registro Público que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público. En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo. Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de fideicomiso.

ARTICULO 1670.- Objeto. Pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluso

universalidades, pero no pueden serlo las herencias futuras.

SECCION 2ª

Sujetos

ARTICULO 1671.- Beneficiario. El beneficiario puede ser una persona humana o jurídica, que puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deben constar los datos que permitan su individualización futura. Pueden ser beneficiarios el fiduciante, el fiduciario o el fideicomisario.

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

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

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

ARTICULO 1672.- Fideicomisario. El fideicomisario es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el fideicomiso. Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos. No puede ser fideicomisario el fiduciario.

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

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

ARTICULO 1673.- Fiduciario. El fiduciario puede ser cualquier persona humana o jurídica.

Sólo pueden ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales, sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autoriza el organismo de contralor de los mercados de valores, que debe establecer los requisitos que deben cumplir.

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

ARTICULO 1674.- Pauta de actuación. Solidaridad. El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

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

ARTICULO 1675.- Rendición de cuentas. La rendición de cuentas puede ser solicitada por el beneficiario, por el fiduciante o por el fideicomisario, en su caso, conforme a la ley y a las previsiones contractuales; deben ser rendidas con una periodicidad no mayor a un año.

ARTICULO 1676.- Dispensas prohibidas. El contrato no puede dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, ni de la culpa o dolo en que puedan incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos.

ARTICULO 1677.- Reembolso de gastos. Retribución. Excepto estipulación en contrario, el fiduciario tiene derecho al reembolso de los gastos y a una retribución, ambos a cargo de quien o quienes se estipula en el contrato. Si la retribución no se fija en el contrato, la debe fijar el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda, la importancia de los deberes a cumplir, la eficacia de la gestión cumplida y las demás circunstancias en que actúa el fiduciario.

ARTICULO 1678.- Cese del fiduciario. El fiduciario cesa por:

a) remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de su función, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario o del fideicomisario, con citación del fiduciante;

b) incapacidad, inhabilitación y capacidad restringida judicialmente declaradas, y muerte, si es una persona humana;

c) disolución, si es una persona jurídica; esta causal no se aplica en casos de fusión o absorción, sin perjuicio de la aplicación del inciso a), en su caso;

d) quiebra o liquidación;

e) renuncia, si en el contrato se la autoriza expresamente, o en caso de causa grave o imposibilidad material o jurídica de desempeño de la función; la renuncia tiene efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto.

ARTICULO 1679.- Sustitución del fiduciario. Producida una causa de cese del fiduciario, lo reemplaza el sustituto indicado en el contrato o el designado de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hay o no acepta, el juez debe designar como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 1690.

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

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

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

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

ARTICULO 1680.- Fideicomiso en garantía. Si el fideicomiso se constituye con fines de garantía, el fiduciario puede aplicar las sumas de dinero que ingresen al patrimonio, incluso por cobro judicial o extrajudicial de los créditos o derechos fideicomitidos, al pago de los créditos garantizados. Respecto de otros bienes, para ser aplicados a la garantía el fiduciario puede disponer de ellos según lo dispuesto en el contrato y, en defecto de convención, en forma privada o judicial, asegurando un mecanismo que procure obtener el mayor valor posible de los bienes.

ARTICULO 1681.- Aceptación del beneficiario y del fideicomisario. Fraude. Para recibir las prestaciones del fideicomiso, el beneficiario y el fideicomisario deben aceptar su calidad de tales.

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

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

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

SECCION 3ª

Efectos

ARTICULO 1682.- Propiedad fiduciaria. Sobre los bienes fideicomitados se constituye una propiedad fiduciaria, regida por las disposiciones de este Capítulo y por las que correspondan a la naturaleza de los bienes.

ARTICULO 1683.- Efectos frente a terceros. El carácter fiduciario de la propiedad tiene efectos frente a terceros desde el momento en que se cumplen los requisitos exigidos de acuerdo con la naturaleza de los bienes respectivos.

ARTICULO 1684.- Registración. Bienes incorporados. Si se trata de bienes registrables, los registros correspondientes deben tomar razón de la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario.

Excepto estipulación en contrario del contrato, el fiduciario adquiere la propiedad fiduciaria de los frutos y productos de los bienes fideicomitados y de los bienes que adquiera con esos frutos y productos o por subrogación real respecto de todos esos bienes, debiéndose dejar constancia de ello en el título para la adquisición y en los registros pertinentes.

ARTICULO 1685.- Patrimonio separado. Seguro. Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario.

Sin perjuicio de su responsabilidad, el fiduciario tiene la obligación de contratar un seguro contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del fideicomiso. Los riesgos y montos por los que debe contratar el seguro son los que establezca la reglamentación y, en defecto de ésta, los que sean razonables. El fiduciario es responsable en los términos de los artículos 1757 y concordantes cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.

ARTICULO 1686.- Acción por acreedores. Los bienes fideicomitados quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Tampoco pueden agredir los bienes fideicomitados los acreedores del fiduciante, quedando a salvo las acciones por fraude y de ineficacia concursal. Los acreedores del beneficiario y del fideicomisario pueden subrogarse en los derechos de su deudor.

ARTICULO 1687.- Deudas. Liquidación. Los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo son satisfechas con los bienes fideicomitados. Tampoco responden por esas obligaciones el fiduciante, el beneficiario ni el fideicomisario, excepto compromiso expreso de éstos.

Lo dispuesto en este artículo no impide la responsabilidad del fiduciario por aplicación de los principios generales, si así corresponde.

La insuficiencia de los bienes fideicomitados para atender a esas obligaciones, no da lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones

contractuales, procede su liquidación, la que está a cargo del juez competente, quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente.

ARTICULO 1688.- Actos de disposición y gravámenes. El fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario.

El contrato puede prever limitaciones a estas facultades, incluso la prohibición de enajenar, las que, en su caso, deben ser inscriptas en los registros correspondientes a cosas registrables. Dichas limitaciones no son oponibles a terceros interesados de buena fe, sin perjuicio de los derechos respecto del fiduciario.

Si se nombran varios fiduciarios, se configura un condominio en función de lo previsto en el artículo 1674, los actos de disposición deben ser otorgados por todos conjuntamente, excepto pacto en contrario, y ninguno de ellos puede ejercer la acción de partición mientras dure el fideicomiso.

Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en esta norma.

ARTICULO 1689.- Acciones. El fiduciario está legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, contra terceros, el fiduciante, el beneficiario o el fideicomisario.

El juez puede autorizar al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario, a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando éste no lo haga sin motivo suficiente.

SECCION 4ª

Fideicomiso financiero

ARTICULO 1690.- Definición. Fideicomiso financiero es el contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por el organismo de contralor de los mercados de valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiarios son los titulares de los títulos valores garantizados con los bienes transmitidos.

ARTICULO 1691.- Títulos valores. Ofertas al público. Los títulos valores referidos en el artículo 1690 pueden ofrecerse al público en los términos de la normativa sobre oferta pública de títulos valores. En ese supuesto, el organismo de contralor de los mercados de valores debe ser autoridad de aplicación respecto de los fideicomisos financieros, quien puede dictar normas reglamentarias que incluyan la determinación de los requisitos a cumplir para actuar como fiduciario.

ARTICULO 1692.- Contenido del contrato de fideicomiso financiero. Además de las exigencias de contenido generales previstas en el artículo 1667, el contrato de fideicomiso financiero debe contener los términos y condiciones de emisión de los títulos valores, las reglas para la adopción de decisiones por parte de los beneficiarios que incluyan las previsiones para el caso de insuficiencia o insolvencia del patrimonio fideicomitado, y la denominación o identificación particular del fideicomiso financiero.

SECCION 5ª

Certificados de participación y títulos de deuda

ARTICULO 1693.- Emisión y caracteres. Certificados globales. Sin perjuicio de la posibilidad de emisión de títulos valores atípicos, en los términos del artículo 1820, los certificados de participación son emitidos por el fiduciario. Los títulos

representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitidos pueden ser emitidos por el fiduciario o por terceros. Los certificados de participación y los títulos representativos de deuda pueden ser al portador, nominativos endosables o nominativos no endosables, cartulares o escriturales, según lo permita la legislación pertinente. Los certificados deben ser emitidos sobre la base de un prospecto en el que consten las condiciones de la emisión, las enunciaciones necesarias para identificar el fideicomiso al que pertenecen, y la descripción de los derechos que confieren.

Pueden emitirse certificados globales de los certificados de participación y de los títulos de deuda, para su inscripción en regímenes de depósito colectivo. A tal fin se consideran definitivos, negociables y divisibles.

ARTICULO 1694.- Clases. Series. Pueden emitirse diversas clases de certificados de participación o títulos representativos de deuda, con derechos diferentes. Dentro de cada clase se deben otorgar los mismos derechos. La emisión puede dividirse en series. Los títulos representativos de deuda dan a sus titulares el derecho a reclamar por vía ejecutiva.

SECCION 6ª

Asambleas de tenedores de títulos representativos de deuda o certificados de participación

ARTICULO 1695.- Asambleas. En ausencia de disposiciones contractuales en contrario, o reglamentaciones del organismo de contralor de los mercados de valores, en los fideicomisos financieros con oferta pública las decisiones colectivas de los beneficiarios del fideicomiso financiero se deben adoptar por asamblea, a la que se aplican las reglas de convocatoria, quórum, funcionamiento y mayorías de las sociedades anónimas, excepto en el caso en que se trate la insuficiencia del patrimonio fideicomitado o la reestructuración de sus pagos a los beneficiarios. En este último supuesto, se aplican las reglas de las asambleas extraordinarias de sociedades anónimas, pero ninguna decisión es válida sin el voto favorable de tres cuartas partes de los títulos emitidos y en circulación.

ARTICULO 1696.- Cómputo. En el supuesto de existencia de títulos representativos de deuda y certificados de participación en un mismo fideicomiso financiero, el cómputo del quórum y las mayorías se debe hacer sobre el valor nominal conjunto de los títulos valores en circulación. Sin embargo, excepto disposición en contrario en el contrato, ninguna decisión vinculada con la insuficiencia del patrimonio fideicomitado o la reestructuración de pagos a los beneficiarios es válida sin el voto favorable de tres cuartas partes de los títulos representativos de deuda emitidos y en circulación, excluidos los títulos representativos de deuda subordinados.

SECCION 7ª

Extinción del fideicomiso

ARTICULO 1697.- Causales. El fideicomiso se extingue por:

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

ARTICULO 1698.- Efectos. Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario está obligado a entregar los bienes fideicomitados al fideicomisario o a sus sucesores, a otorgar los instrumentos y a contribuir a las inscripciones

registrales que correspondan.

SECCION 8ª

Fideicomiso testamentario

ARTICULO 1699.- Reglas aplicables. El fideicomiso también puede constituirse por testamento, el que debe contener, al menos, las enunciaciones requeridas por el artículo 1667.

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

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

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

ARTICULO 1700.- Nulidad. Es nulo el fideicomiso constituido con el fin de que el fiduciario esté obligado a mantener o administrar el patrimonio fideicomitado para ser transmitido únicamente a su muerte a otro fiduciario de existencia actual o futura.