

DERECHO PRIVADO III

Definición de Contrato

Art 1137 "Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.

Fuentes: Código de Napoleón Art.1001 *"el contrato es la convención por la cual una o mas personas se obligan, con otra u otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa"*

- En esta definición de Napoleón el contrato se refiere a "cualquier derecho", sea o no patrimonial

Sin embargo tampoco fue feliz la definición dada por Vélez Sarsfield en el Art. 1137 para definir el contrato puesto que en ella se incluye toda declaración "destinada a reglar los derechos de las partes", formula no solo comprensiva de los pactos que crean derechos, sino también de los que los modifican o extinguen; desde este punto de vista, nuestro código no hace distinción entre contrato y convención.

Ley y Contrato tiene un punto de contacto: ambos constituyen una regla jurídica a la cual deben someterse las personas. Así lo dice expresamente el Art. 1197: *"las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma"*

El Contrato Y El Acto Jurídico

El contrato es un acto jurídico.

Elementos del acto jurídico

Son actos jurídicos los actos voluntarios lícitos que tienen por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, CREAR, MODIFICAR, TRANSFERIR, CONSERVAR O ANIQUILAR DERECHOS.

- 1- ES UN ACTO VOLUNTARIO: auto determinación de los sujetos para que gobiernen por si mismos sus propios intereses. ES UNA EXPRESION CONCRETA DE TAL VOLUNTAD. Es necesario que la voluntad sea exteriorizada pero a su vez debe guardar una relación de correspondencia con la voluntad interna del sujeto.
- 2- ES LICITO: no contrario a le ley, orden publico o la buenas costumbres.
- 3- DIRECCION DE LA VOLUNTAD MANIFESTADA: el acto jurídico tiene como fin inmediato producir consecuencias jurídicas: crear, modificar, transferir conservar o aniquilar derechos.

La doctrina se ha dividido al interpretar dicha definición:



La tesis **amplia** afirma que son contratos todos los actos jurídicos bilaterales patrimoniales, cualquiera sea el efecto que persigan (crear, modificar, transferir, extinguir) y cualquiera

sea la clase de derechos patrimoniales sobre los que incidan (personales, reales, intelectuales).

La tesis **restrictiva** circunscribe el uso del término a los negocios bilaterales creadores de obligaciones, denominando a los demás "convenciones".

Las tesis **intermedias**: una, coincide con la amplia en cuanto a la variedad de efectos del contrato (crear, modificar, transferir, extinguir) pero lo circunscribe al campo obligacional, en tanto que otra, circunscribiéndolo, también, al campo obligacional, da un paso más hacia la tesis restrictiva, pues excluye los acuerdos extintivos.

Justificación de la tesis amplia

Nosotros nos pronunciamos por la tesis amplia.

Partimos de la letra del art. 1137 de la que resulta la amplitud de efectos que puede perseguir el contrato y la amplitud del campo jurídico en el que actúa.

La tesis restrictiva pretende que sólo son contratos los acuerdos que crean obligaciones. En la afirmación van incluidas varias negaciones: no serían contratos los acuerdos que transfieren, modifican o extinguen obligaciones, ni los que crean, modifican, transfieren o extinguen derechos reales o intelectuales.

Lo menos que puede decirse es que la tesis restrictiva con esa concesión hacia los efectos mixtos, inicia ya su retirada en la pretensión de excluir a los derechos reales del campo contractual.

Después de esa observación de carácter general, pasemos a hablar, en particular, de los efectos alcanzables con el contrato.

No cabe discutir que la letra del art. 1137 es en esto, amplia, pues emplea el verbo "reglar" y se regla tanto cuando se apunta a crear, como cuando se trata de modificar, transferir, aniquilar derechos.

La tesis restrictiva lo niega. Quiere reducir todo al efecto de *crear*.

Ubicación Del Contrato

LIBRO 2 " DE LOS DERECHOS PERSONALES EN LAS RELACIONES CIVILES"
Sección 3ra: " De las OBLIGACIONES QUE NACEN DE LOS CONTRATOS"
Desde TITULO 1 " de los contratos en general" (6 capítulos): parte general y especial

Definición de Contrato

Art 1137 "Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.



Elementos constitutivos o requisitos de su existencia

- 1) Pluralidad de partes
- 2) Consentimiento
- 3) Contenido

A) VARIAS PERSONAS o PLURALIDAD DE PARTES: se vincula con una clasificación fundamental de los actos jurídicos: la que distingue en unilaterales y bilaterales según que en su formación intervenga la voluntad de una sola o de dos o mas partes. EL CONTRATO ES UN ACTO JURIDICO BILATERAL por lo tanto solo puede haber contrato cuando en la celebración del acto intervienen dos o mas partes.

Acto Complejo, Acto Colectivo Y Acto Colegial

Pueden darse hipótesis en que varias personas, en un ato jurídico, tiendan a la realización de un mismo interés; actuando en igual dirección y moviéndose en un mismo plano. Aquí el acto jurídico es subjetivamente COMPLEJO O PLURIPERSONAL pero revestirá el carácter de unilateral porque aunque intervienen varias personas ellas constituyen una sola parte (por ende no son contratos) xej: la declaración de voluntad de los condóminos que enajenan la cosa en condominio o el acto que realiza un inhabilitado con la conformidad de su representante.

A Su Vez Los Actos Unilaterales Plurisubjetivos Se Suelen Clasificar En:

1- Actos complejos: son aquellos actos en los cuales las declaraciones que se orientan a un mismo interés se suman y se mantienen distintas. Los efectos del acto afectan a alguno de los intervinientes y a otros no como ocurre con el acto que realiza el inhabilitado con la conformidad de su curador , o bien afecta solo a un tercero como en le caso de una representación conjunta de una misma persona física.

2- Actos colectivos: en los cuales las declaraciones se funden en una sola. La voluntad de un grupo de personas tiende a la realización de un mismo interés pero ese miso corresponde a todos los participantes en el sentido de que todos se ven afectados por el acto (enajenación que hacen los condóminos de la cosa en condominio por un solo precio)

3- Acto colegial: es un acto proveniente de una voluntad colectiva caracterizada en su formación por el sistema deliberativo y en su eficacia por el principio del a mayoría (resolución de una asamblea de accionistas de una sociedad anónima)

Diferencia Entre Actos Unilaterales Plurisubjetivos Y Los Contratos

En los actos jurídicos unilaterales plurisubjetivos las personas que intervienen se encuentran una al lado de la otra en un mismo plano en vista de satisfacer; en cambio el



contrato es un acto bilateral porque exige la intervención de dos o más partes, titulares de intereses autónomos, inicialmente idénticos o al menos no coincidentes.

Las partes actúan desde planos diferentes, se ubican frente a frente y por medio del contrato sus diversos intereses se concilian o encuentran un punto de armonización.

Esa composición de interés por obra del contrato puede realizarse a través de ventajas o prestaciones que una de las partes hace a la otra o que ambas se intercambian recíprocamente, estos son contratos de cambio.

En otros supuestos las partes unen sus medios para llevar a cabo una actividad conjunta en vista de la obtención de un fin común cuya participación residirán las ventajas de cada contratante, estos son contratos asociativos.

a) Un acuerdo sobre una declaración de voluntad común (CONSENTIMIENTO): y no mera coincidencia circunstancial de voluntades (una oferta de venta y una oferta de compra que se cruzan no forman un contrato); consiste en la coincidencia de declaraciones de voluntad de las partes que afluyen a los mismos efectos jurídicos. LA PRIMERA DECLARACIÓN con independencia de quien provenga se denomina OFERTA y la subsiguiente recibe el nombre de ACEPTACION. Hay consentimiento cuando COINCIDEN LAS PARTES EN UA IDENTICA REGLAMENTACION. Es por ello que esas manifestaciones de voluntad que intercambian las partes, la oferta y la aceptación tienen el mismo contenido.

b) Que dicha declaración esté destinada a reglar los derechos de los contratantes. voluntad objetiva de los efectos jurídicos (*intentio juris, animus contrahendas obligationis*). ES EL CONTENIDO DEL CONTRATO. Consiste en disciplinar de modo vinculante, relaciones jurídicas patrimoniales que afectan los intereses de ambas partes. Es la voluntad traducida en reglas que se dan los interesados. Lo que las partes reglamentan son SUS RELACIONES JURIDICAS es decir, las relaciones que revisten trascendencia jurídica. La materia del contrato debe ser susceptible de apreciación pecuniaria ya que se excluye del ámbito contractual todo tipo de acto jurídico bilateral que no tenga contenido patrimonial como ocurre en el derecho de familia.

d) preciso que se reglen los derechos de los contratantes por obra de la voluntad de los mismos, no bastando con que ésta sea desencadenante de los efectos.

Presupuestos- Requisitos De Validez Del Contrato

Junto con los elementos de existencia existen otros requisitos que si bien son EXTRINSECOS al negocio, en cuanto no integran su esencia deben formar parte de la situación INICIAL de hecho para que un contrato o acto jurídico pueda ser eficaz y no resultar inválido. Por ese motivo se los denomina requisitos de VALIDEZ.

Aparicio enumera



Derecho Privado III

- LA CAPACIDAD: en relación a las partes.
- LA AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD: en relación al consentimiento.
- LA IDONEIDAD DEL OBJETO: ateniendo al contenido.
- LA LEGITIMACION: en lo tocante a la situación de las partes con referencia al objeto.

También al margen de ello se agrega la GRAVITACION DE LOS MOVILES Y FINES DE LAS PARTES EN LA VALIDEZ DEL CONTRATO: ES LA CAUSA.

La doctrina clásica: elementos esenciales, naturales y accidentales

Según una clasificación tradicional deben distinguirse 3 elementos

- Esenciales: son aquellos sin los cuales el contrato en general o un tipo específico no puede existir. Si hablamos de los contratos en general son los requisitos de EXISTENCIA. En cuanto a cada figura los elementos varían: en la compraventa será el precio y la cosa.
- Naturales: son las consecuencias que se derivan de la naturaleza jurídica de un determinado contrato de modo que se dan de PLENO DERECHO sin necesidad de una manifestación expresa de las partes. Pero ellas pueden EXCLUIRLOS O MODIFICARLOS siempre expresamente. Ej: garantía de evicción
- Accidentales: son aquellas que existen únicamente si son incorporados en forma expresa por las partes de común acuerdo ej: cargo, plazo condición.

La clasificación de los requisitos según Lopez Zavalía

Realiza una enumeración de los elementos diferenciando entre la doctrina clásica y la contemporánea.

La doctrina clásica trata los requisitos bajo el nombre de ELEMENTOS y se refiere a la clasificación vista anteriormente (natural, esencial y accidental).

La doctrina contemporánea distingue tres categorías:

- a) presupuestos: son requisitos que influyendo en el contrato son extrínsecos y anteriores a él. Existen independientemente del contrato, son predicables de alguien o de algo aunque ningún contrato se haya concluido y luego de él, subsisten para cualquier otra negociación.
- APTITUD DEL SUJETO
- IDONEIDAD DEL OBJETO
- LEGITIMACION
- B) elementos: son constitutivos o estructurales a diferencia de los presupuestos, estos son INTRINSECOS al contrato. Dentro de ellos encontramos a los FORMALES (



voluntad y forma) y los SUSTANCIALES (el contenido)

C) circunstancias: son aquellas que se valoran a posteriori del contrato e influyen en su destino. SIEMPRE son extrínsecas. Son:

- el tiempo
- lugar
- cumplimiento de una condición.

El Contrato En La Legislacion Nacional

Nuestro código fue inspirado en esta materia en el derecho FRANCES, ITALIANO Y EN EL ESBOZO DE FREITAS

Funcion Economica Del Contrato

Según nuestras concepciones de la vida, el contrato sirve a los contratantes para la obtención de las más variadas finalidades prácticas. De allí la necesidad de considerar la posibilidad de una doble función: la individual y la social.

1. Función Individual

El contrato presenta una función individual. En nuestro sistema de vida, todos contratamos a diario. El contrato se manifiesta como el gran instrumento para la circulación de los bienes y de los servicios. Pero el contrato puede también convertirse en instrumento de opresión económica cuando uno de los contratantes es frente al otro lo suficientemente fuerte, como para convertirse (utilizando la forma de un contrato) de hecho en legislador único de la situación emergente. En defensa de la función individual, se explica que el Estado intervenga a través de una legislación limitativa, pues de otro modo se privaría, de hecho, a la parte débil, del arma fecunda del contrato.

2. Función Social

El contrato incide en la vida social. En última instancia todo accionar del hombre, por modesto que sea, influye en el curso de la Historia.

El liberalismo económico SOSTUVO QUE EL INDIVIDUO AL ACTUAR COMO SI ESTUVIERA guiado por una mano invisible promueve el interés de la sociedad mas eficientemente que cuando intenta promoverlo. Pero ante las desigualdades el contrato se puede convertir en una herramienta opresiva es por ello que el estado no puede desentenderse del papel que desempeña el contrato en la sociedad. Para ello debe intervenir en defensa del BIEN COMUN y para esta intervención se exige que los contratos sean SOCIALMENTE UTILES es decir que el estado solo debe proteger los que tengan esa característica.



EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD

LIBERTAD DE CONTRATAR

Se sostiene que la autonomía negocial es la facultad de los particulares de regir y gobernar sus intereses mediante manifestaciones de voluntad adecuadamente expresadas.

Esta autonomía se manifiesta en el ámbito contractual en su expresión mas amplia pues a las partes no solo se les permite CREAR esos vínculos recíprocos que el contrato supone sino que también se les RECONOCE la facultad de reglas su contenido.

Esta potestad de los CONTRATANTES recibe el nombre de AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.

La autonomía de la voluntad se traduce en una libertad que compete a las partes para regir sus intereses (las partes son libres para contratar haciéndolo cuando quieran y con quien quieran)

Normas Imperativas

En ciertos casos la ley prohíbe la celebración de actos de un determinado contenido e impone que estos deben ajustarse a ciertas condiciones lo que significa PROHIBIR aquellos que lo contravienen.

Tal prohibición se hace

- EN FORMA EXPLICITA: XEJ casos en el que tutor esta imposibilitado de actuar y lo determina la ley.
- LA PROHIBICION RESULTA DE TERMINOS EQUIVALENTES: xej los padres no pueden hacer contrato alguno con los hijos que están bajo su patria potestad.
- CUANDO PRESCRIBE LA NULIDAD DEL ACTO EN FORMA EXPLICITA: xej en los casos en que la forma del instrumento publico fuese exclusivamente ordenada la falta de ella no puede ser suplida por ninguna otra prueba y el acto seria nulo.
- CUANDO PRESCRIBE LA NULIDAD POR TERMINOS EQUIVALENTES “ son de ningún valor” o “no será valida”
-

También la ley puede establecer de modo imperativo ciertos derechos a favor de la parte mas débil del contrato que no pueden ser enervados por pactos en contrario

Orden Publico

Entendido en un sentido amplio es comprensivo de las disposiciones que los particulares no pueden derogar con sus actos jurídicos. El orden publico se



identificaría con ese elenco de normas imperativas debiendo incluirse además las que se vinculan con las buenas costumbres.

Orden Publico Y Norma Imperativa

El dato exterior de que una disposición legal no puede ser derogada por la voluntad de las partes y constituye un limite a la autonomía de estos no es suficiente para concluir que esa norma comprometa al orden publico.

El orden publico es un conjunto de principios subyacentes que en caso de existir en un supuesto determinado sirven de RAZON O MOTIVO a la imperatividad de una disposición legal sin que se confunda con ella

En tal caso la disposición de que se trate reviste un carácter de orden publico

El Orden Publico Y Las Buenas Costumbres

También son principios básicos que comprometen valores humanos fundamentales, los relativos a las buenas costumbres.

En consecuencia las normas que tutelan la moral social participaría de esta índole de orden publico en sentido amplio.

La noción de orden publico en sentido propio tiene raigambre jurídica y abarca principios fundamentales del ordenamiento jurídico, político y económico

Estos principios que configuran al orden publico se refieren al derecho publico constitucional del estado. También atienden alas instituciones de derecho privado: personalidad, familia, orden sucesorio, régimen de bienes.

Las Buenas Costumbres

Como limite de la autonomía de la voluntad no se autorizan actos contrarios a las buenas costumbres; estas se identifican con la moral.

Se trata de impedir que la autonomía en especial la libertad contractual sea puesta en servicio de lo inmoral

Debe entenderse por MORAL a las valoraciones éticas predominantes en el medio social en un momento determinado. No se trata de una ética particular religiosa o filosófica sino de normas morales reconocidas en la conciencia social de la época.

La inmoralidad del contenido y de los fines del contrato

Un contrato puede ser inmoral por su mismo contenido con independencia de los fines que persiguen las partes, cuando en la REGLAMENTACION de intereses que constituye su sustancia revela esa inmoralidad; por ejemplo los contratos en que una de las partes se obliga a no casarse.`

Pero un contrato que es licito por su contenido u objeto puede también reputarse inmoral por sus fines. Por ejemplo una donación que una de las partes



hace a la otra con el fin de constituir el precio para prolongar una unión concubinaria.

FUERZA OBLIGATORIA DEL CONTRATO

Las personas son libres para contratar pero cuando han hecho uso de esa libertad, deben atender a lo estipulado, por el principio básico del pacta sunt servanda, el deber de cumplir la palabra empeñada.

Art. 1197

Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma.

REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO

Las fuentes a las que debe ajustarse el régimen jurídico del contrato son

- rigen las normas imperativas (las partes no pueden sustraerse a su observancia)
- las reglas que se dan las partes (constituyen por antonomasia el régimen del contrato)
- ante lagunas en esa reglamentación acudimos al derecho DIPOSITIVO. Son las normas destinadas a integrar el régimen contractual en defecto de manifestaciones de voluntad
- En las situaciones no reguladas legalmente acudimos a los usos y costumbres.

Clasificación De Los Contratos

Clasificar los contratos significa agruparlos en categorías según sus caracteres y efectos jurídicos.

CRITERIOS utilizados por el CODIGO para clasificarlos.

- UNILATERALES Y BILATERALES
- A TITULO GRATUITO Y A TITULO ONEROSO
- CONSENSUALES Y REALES
- NOMINADOS E INNOMINADOS

Clasificación por el fin y el objeto inmediato

Para definir al contrato hemos adoptado una tesis amplia

Conviene distinguir previamente los contratos según el fin que persiguen y su objeto inmediato:

a) Por el fin jurídico, esto es, por la clase de efecto que tienden a producir: crear, modificar, transferir o extinguir. Bajo este aspecto, hay figuras puras que persiguen una sola clase de fin, y las hay mixtas que tienden a fines de diversa especie (como la novación que extingue



y crea).

b) Por el objeto inmediato sobre el que inciden: derechos reales, personales, intelectuales. Aquí también cabe hablar de figuras puras y de figuras mixtas (v.g., el mutuo transfiere la propiedad y engendra la obligación de restituir *non idem sed tantum*).

c) Ambas clasificaciones pueden combinarse. El grado máximo de pureza estará dado por aquellas figuras que persiguen un solo tipo de fin incidiendo sobre un solo tipo de objeto.

El contrato creditorio

Cuando el fin es crear, y el objeto está constituido por obligaciones, nos encontramos ante la figura del contrato creditorio, obligatorio u obligacional.

Cabe aclarar que aun cuando el nombre de contrato creditorio en rigor sólo debería aplicarse a la figura pura, sea la figura pura o mixta, en tanto que uno de los efectos principales consista en la creación de una obligación, el contrato debe ser tratado como creditorio

1- **Criterio clasificatorio** : obligaciones que nacen como consecuencia de la formación del contrato

UNILATERALES Y BILATERALES

Art. 1138 "Los contratos se denominan en este código unilaterales o bilaterales"

Los UNILATERALES son aquellos en que una sola de las partes e obliga hacia la otra sin que esta quede obligada

Los BILATERALES cuando las partes se obligan recíprocamente una hacia la otra.

Los actos jurídicos se clasifican en UNILATERALES Y BILATERALES en atención a las partes que intervienen en su formación.

El contrato por definición es un ACTO JURIDICO BILATERAL porque para concluirlos si o si hace faltan dos centros de intereses (por ello no se deben confundir estas dos clasificaciones.)

Como equivalente de la denominación de "contrato bilateral", suele usarse la de "contrato sinalagmático" y así la emplearemos nosotros.

LOS CONTRATOS SON SIEMPRE ACTOS JURIDICOS BILATERALES pero según las obligaciones que de el nacen podrán ser:

Contratos Bilaterales

Son aquellos que al momento de su celebración engendran obligaciones reciprocas, es decir para todas las partes intervinientes, creando entre ellas un nexo de reciprocidad y que consiste en su interdependencia.

Son ejemplos: la compraventa, cesión onerosa de derechos, permuta, locación, sociedad,



donación onerosa, mandato oneroso, fianza onerosa, juego.

Requisitos para que un contrato sea bilateral

- AMBAS PARTES deben quedar OBLIGADAS.
- Estas obligaciones debe ser RECIPROCAS esto es debe mediar entre ellas una relación de interdependencia, en cuanto cada obligación debe encontrar su razón de ser en la existencia de la otra: es lo que recibe el nombre de sinalagma o corresponsabilidad. Obligaciones principales, interdependientes que se expliquen mutuamente.

Ese lazo de interdependencia se da a partir del nacimiento mismo del contrato y se denomina sinalagma genético.

Pero tal vínculo se mantiene durante el periodo de ejecución por ello se habla de sinalagma funcional en el sentido de que el cumplimiento de cada una de las obligaciones constituye el presupuesto lógico del cumplimiento de la obra.

Contratos Unilaterales

Son aquellos que al momento de su celebración generan obligaciones para una sola de las partes intervinientes.

Son unilaterales: mandato gratuito, fianza, depósito, mutuo oneroso o gratuito, comodato, renta vitalicia.

En estos casos existe UN SOLO DEUDOR Y UN SOLO ACREEDOR de modo que de un lado del contrato se encuentra todo el peso del mismo y del otro la ventaja.

La categoría de los contratos unilaterales abarca dos subespecies:

a) Rigurosamente unilaterales, "cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada" (art. 1138, primera definición).

b) No rigurosamente unilaterales, cuando existiendo obligaciones a cargo de ambas partes, falta la reciprocidad (art. 1138, segunda definición, a contrario).

¿ EXISTEN LOS CONTRATOS BILATERALES IMPERFECTOS?

La nota del Art. 1138 dice respecto de los contratos sinalagmáticos : LOS CONTRATOS BILATERALES DEBE SIEMPRE DAR LUGAR A DOS ACCIONES PARA GARANTIR LAS OBLIGACIONES QUE COMPENDEN.

LOS CONTRATOS UNILATERALES NO CONTIENIENDO SINO UNA SOLA OBLIGACION (A DIFERENCIA DE LOS BILATERALES QUE TIENEN 2) NO EXIGEN SINO SOLO UNA ACCION; SIN EMBARGO PUEDE SUCEDER QUE EL DEUDOR CUMPLIENDO LA PRESTACION A LA CUAL ESTA OBLIGADO HAYA SUFRIDO PERDIDAS O HECHO GASTOS QUE DEBE PAGARLE EL ACREEDOR Y LA LEY LE CONCEDE UNA ACCION PERO ES SOLO UNA CONSECUENCIA ACCIDENTAL DE ACTOS EXTRINSECOS Y



NO UNA CONSECUENCIA DIRECTA DE LA OBLIGACION PRIMITIVA.

Por esa razón esta acción se distingue de la que resulta directa y necesariamente del contrato y se denomina ACCION CONTRARIA en oposición a la de la convención que se llama directa. Estos últimos descriptos se denominan bilaterales

Prevalece la tesis que rechaza esta categoría intermedia debido a que en los casos referidos las obligaciones para las partes nacen en momentos diferentes y por razones diferentes.

Importancia De La Clasificación

La calificación de bilateral dada a un contrato tiene importancia para la aplicación de las siguientes instituciones:

a) **formalidad del doble ejemplar** (art. 1021);

“Los actos que contengan convenciones perfectamente bilaterales deben ser redactados en tantos originales como partes haya con interés distinto”

b) **exceptio non adimpleti contractus** (art. 1201);

“ En los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo o que su obligación es a plazo”

c) **mora recíproca** (art. 510);

“ en las obligaciones reciprocas el uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es respectiva.”

d) **pacto comisorio** (art. 1204);

En los contratos con prestaciones reciprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera con su compromiso.

e) **imposibilidad de pago** (art. 895).

En los casos en que la obligación se extingue por imposibilidad del pago se extingue no solo para el deudor sino también para el acreedor a quien el deudor debe volver todo lo que hubiese recibido por motivo de la obligación extinguida.

f) **lesión subjetiva-objetiva**: se habla de una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada lo que hace referencia a su aplicabilidad a los contratos bilaterales al comparar entre prestación y contraprestación que es donde surge la desproporción.

Contrato Bilateralmente Atributivo.

Un contrato es bilateralmente atributivo, cuando —prescindiendo de la clase de efectos- los produce recíprocos

Oneroso Y Gratuitos



La segunda clasificación que trae la ley en el art. 1139, divide a los contratos en a título gratuito y a título oneroso.

Oneroso: cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes no les es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho o que se obliga a hacerle

Gratuito: cuando aseguran a una u otra de las partes alguna ventaja, INDEPENDIENTEMENTE de toda prestación de su parte.

Esta clasificación no debe confundirse con la de unilateral o bilateralmente creditorio. No se tienen aquí en cuenta el número y correlatividad de las obligaciones, sino exclusivamente de las ventajas

Los contratos son ONEROSOS cuando cada una de las partes se somete a un sacrificio para conseguir una ventaja. Entre ésta y el sacrificio existe una RELACION DE EQUIVALENCIA que es suficiente que tenga un carácter subjetivo en cuanto a cada parte.

Un contrato es GRATUITO cuando una sola de las partes efectúa el sacrificio y la otra solo es destinataria de una ventaja sin que le corresponda ningún equivalente o contraprestación

Atribuciones gratuitas y onerosas

En realidad, más que hablarse de contratos gratuitos u onerosos, corresponde referirse a atribuciones de uno u otro carácter, y como la onerosidad **se mide comparando la ventaja con el sacrificio**, se comprende que admite grados que partiendo del ideal de equivalencia, se orientan negativa (mayor ventaja que sacrificio) o positivamente (sacrificio mayor que la ventaja), habiendo en el primer caso un beneficiado y en el segundo un perjudicado. Ese ideal de equivalencia puede no darse objetivamente en los hechos contemplados por un espectador, y sí subjetivamente (en la apreciación de las partes), o a la inversa:

a) En los contratos creditorios que han sido queridos como bilaterales (y por ende onerosos) el Dcho admite objetivamente todos los grados de onerosidad, salvo que a la desproporción se añada una determinada actitud subjetiva del beneficiado (doctrina del art. 954).

Distinto es el caso en que bajo la apariencia de un determinado contrato bilateral, se envuelve un contrato bilateral de otra especie, o directamente un contrato unilateral (la falta de seriedad del precio sugiere una donación, su vileza puede "justificarse" en el sentido del art. 954, porque en realidad hay una locación, o una simultánea compraventa y donación).

b) Cuando el contrato creditorio es como tal unilateral y oneroso, pero reducible en cuanto figura mixta a un contrato bilateral (mutuo oneroso, contrato oneroso de renta vitalicia) deben aplicarse análogos principios. Aquí, como en el caso anterior, al Derecho no



le interesa el grado de onerosidad, de equivalencia, entre las ventajas. Se conforma con que subjetivamente las partes hayan estimado que mediaba una equivalencia, y en tanto que esa subjetividad sea sana (sin que haya existido la explotación de que habla el art. 954).

c) Cuando el contrato es unilateral creditorio puro (donación, comodato, depósito regular), una voluntad de concluirlo y al mismo tiempo de teñirlo de onerosidad presenta un problema de calificación. Si la onerosidad se busca por la vía de imponer una obligación principal a la otra parte, ya no podrá hablarse de donación, comodato, depósito, sino de compraventa y locación de cosas o de actividad, es decir de contratos bilaterales (y por ende onerosos) a los que habrá que aplicar las reglas arriba expuestas pero con esta diferencia: que en principio habrá que presumir que toda desproporción queda "justificada" (en el sentido del art. 954) por el ánimo de liberalidad.

Distinto es el caso en que en lugar de imponerse una obligación principal, se trate de una obligación accesoria (*modus*).

Aquí el contrato sigue siendo unilateral, aunque en el grado de onerosidad que resulta de los arts. 1827 y 1828.

La Onerosidad Y Los Contratos De Cambio

En los contratos onerosos suele existir un nexo de interdependencia entre las ventajas y sacrificios de las partes. Hay un intercambio recíproco de las ventajas.

Si una de las partes asume un sacrificio es a cambio de un equivalente o contrapartida

Configura este supuesto el contrato de cambio donde media un trueque de atribuciones patrimoniales que recíprocamente se hacen las partes.

Onerosidad Y Los Contratos Asociativos

En estos contratos las partes unen sus prestaciones para la consecución de un fin común. Puede tratarse de fines desinteresados o ventajas pecuniarias, siendo este último un caso de contrato oneroso.

FORMACIÓN DEL CONTRATO. LOS TERMINOS DEL CONSENTIMIENTO

Un requisito de la existencia del contrato es el CONSENTIMIENTO QUE EL COGIDO LO CARACTERIZA al dar la definición del contrato al decir "acuerdo de dar una declaración de voluntad común".

El consentimiento entraña la coincidencia de manifestaciones de voluntad de las partes, de idéntico contenido, que persiguen los mismos efectos jurídicos.



Esas manifestaciones de voluntad, cuya coincidencia constituye el acuerdo, reciben el nombre de OFERTA Y ACEPTACIÓN. El encontró de ellas supone que las partes deciden dar REGLAMENTACIÓN a sus INTERESES RECÍPROCOS.

Art 1144 “*El consentimiento debe manifestarse por ofertas o propuestas de una de las partes, y aceptarse por la otra.*”

Esto significa que las manifestaciones NO SOLO TIENEN QUE SER EMITIDAS sino también INTERCAMBIARSE; las declaraciones que constituyen ese comportamiento deben seguir un orden y secuencia entre la comunicación de la propuesta y reciproca aceptación como presupuesto del consentimiento.

El consentimiento tácito resultará de hechos, o de actos que lo presupongan, o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que la ley exige una manifestación expresa de la voluntad; o que las partes hubiesen estipulado, que sus convenciones no fuesen obligatorias, sino después de llenarse algunas formalidades.

Art.1147.- Entre personas ausentes el consentimiento puede manifestarse por medio de agentes o correspondencia epistolar.

Pero nosotros preferimos llamar "consentimiento" a la suma de voluntad y exteriorización, y por ello hablaremos de un "lado" interno y de un "lado" externo.

b) La acción de contratar tiene la particularidad de que sólo se obtiene el resultado querido (un contrato) si se da la colaboración de ambas partes. Por eso es un acto jurídico bilateral.

Responsabilidad Precontractual

Las Tratativas Dan Lugar A Responsabilidad Precontractual. Los Dos Extremos Y Los Dos Lados Del Consentimiento

Distingamos:

*Los dos extremos: **Oferta y Aceptación***

El consentimiento se forma con la oferta y la aceptación.

La oferta es la manifestación de quien (ofertante, oferente, proponente) toma la iniciativa en forma idónea para concluir un contrato.

La aceptación es la última declaración de voluntad, congruente con la oferta, como una respuesta a ella. A la estipulación del ofertante, corresponde la promesa del aceptante, a la promesa de aquél, la estipulación de éste, y a la estipulación-promesa, la promesa-estipulación.

*Los dos lados: **voluntad interna y exteriorización***

Todo negociar jurídico (y por ende, el ofertar y el aceptar, y el contratar juzgado



como un todo) presenta dos lados: el interno y el externo.

El Código trae ciertas reglas que son en realidad reiteración de principios comunes a todos los actos jurídicos.

- a) **La voluntad debe exteriorizarse** (art. 913) con una forma (*lato sensu*, o forma "esencial") cuya elección queda librada a las partes, pues sólo por excepción el Derecho impone una forma "legal" (arts. 916 y 974), y aun entonces la solemnidad en las formas, no implica necesariamente solemnidad

Art.913.- Ningún hecho tendrá el carácter de voluntario, sin un hecho exterior por el cual la voluntad se manifieste

Art.916.- Las declaraciones formales son aquellas cuya eficacia depende de la observancia de las formalidades exclusivamente admitidas como expresión de la voluntad.

- b) La **voluntad debe ser sana**. Las reglas generales sobre vicios de la voluntad se aplican a los contratos (art. 1157) correspondiendo la acción para anularlos a quien los ha sufrido

Formas de exteriorización

Las maneras de exteriorizarse la voluntad son susceptibles de una clasificación

Podemos partir de la existencia de cuatro especies

1. Manifestaciones presuntas y ficticias

Las manifestaciones inducidas por una presunción de la ley (arts. 915 y 920), reciben el nombre de presuntas o ficticias.

Art.915.- La declaración de la voluntad puede ser formal o no formal, positiva o tácita, o inducida por una presunción de la ley.

Art.920.- La expresión de la voluntad puede resultar igualmente de la presunción de la ley en los casos que expresamente lo disponga.

Se trata de situaciones a las cuales la determinación de la ley da un cierto significado.. A veces la inducción de la ley admite prueba en contrario, y entonces parece más propio hablar de manifestación presunta; otras se trata de una presunción *iuris et de iure*, y cabe hablar de declaraciones ficticias o fingidas.

2. El silencio

Según la ley, el silencio vale en algunos casos como declaración de voluntad (art. 919).

Art.919.- El silencio opuesto a actos, o a una interrogación, no es considerado como una manifestación de voluntad, conforme al acto o a la interrogación, sino en los casos en que haya una obligación de explicarse por la ley o por las relaciones de familia, o a causa de una relación entre el silencio actual y las declaraciones precedentes.

Toda declaración de voluntad consiste en un comportamiento que se interpreta



conforme a las circunstancias.

Supongamos que se trate de la venta de un artículo que está a la vista: el cliente que haga la oferta, no describirá todo el objeto con todas sus características (marca, tamaño, peso, etc.) y todavía el vendedor al aceptar será más sobrio, porque no repetirá todo el contenido de la oferta, ya que un simple "sí" o "acepto", bastará para cerrar el contrato.

Esto nos conduce a la siguiente conclusión: si por silencio se entiende no hablar, siempre hay algo silenciado en toda contratación y que las circunstancias suplen; ese algo silenciado en el sentido físico de no hablar (no moverse, no hacer ningún gesto, permanecer en la actitud anterior), puede llegar a un grado máximo cuando las circunstancias así lo autorizan.

Art.1146.- *El consentimiento tácito se presumirá si una de las partes entregare, y la otra recibiere la cosa ofrecida o pedida; o si una de las partes hiciere lo que no hubiera hecho, o no hiciere lo que hubiera hecho si su intención fuese no aceptar la propuesta u oferta.*

Ello conduce a las siguientes conclusiones:

a) A veces el silencio tiene el valor de declaración expresa, lo que acontece cuando por convención previa ínter partes se ha establecido que tenga una significación determinada.

b) Las más, asume el valor de una declaración tácita: art. 1146.

c) Para quienes forman con las presuntas y las ficticias una categoría aparte, el silencio puede también a veces, entrar en ésta: art. 919.

Obsérvese finalmente que, si el proponente al formular su oferta hace presente que tomará el silencio de la otra como aceptación, ello no implicará que el comportamiento pasivo del destinatario tenga ese efecto; no es la voluntad de una parte lo que confiere sentido al comportamiento de la otra, sino las circunstancias.

Lo más que un proponente puede hacer es aclarar que no tendrá como aceptación la que se manifieste en ciertas formas, o exigir una determinada (que puede ser incluso el silencio), pero que en el hecho haya habido o no aceptación es algo que se decide conforme a los principios enunciados, es decir, atendiendo a las circunstancias.

3. Declaraciones expresas y tácitas

Excluidas como formas autónomas las declaraciones presuntas, ficticias, y el silencio, queda a examinar la distinción entre expresas y tácitas. Sobre el punto, existen diversos criterios con múltiples variantes que fundamentalmente pueden reunirse en tres grupos:

a) Para la tesis objetiva, es expresa la declaración hecha "con medios cuyo sentido ha sido fijado de manera general, sea por los usos, sea por la ley, o aun por la convención de las



partes", y tácita la que consiste en un "comportamiento que no tiene sentido preciso sino vinculado con otras circunstancias de la causa".

b) Para la tesis subjetiva, es expresa la declaración que tiene por fin directo e inmediato hacer conocer la voluntad, y tácita la que persiguiendo otro fin inmediato, accesoriamente la hace conocer.

c) Nosotros nos pronunciamos por una tesis intermedia.

Para que haya una declaración expresa es necesario que concurren dos requisitos:

El primero, lo tomamos de la tesis objetiva. Es preciso que se emplee el lenguaje, entendida esta palabra en un sentido muy amplio y comprensivo por ende, del hablado, del escrito y del mímico.

El segundo, lo tomamos de la tesis subjetiva. Es necesario que además de utilizarse el lenguaje, la declaración tenga por finalidad la directa expresión de la voluntad.

La intentio juris

El actuar de las partes debe tener un sentido normativo, persiguiéndose a través del contrato una finalidad jurídica consistente en crear, modificar, transferir o extinguir derechos y deberes.

Esto surge de la consideración de que el contrato es una especie de negocio jurídico.

1. Declaraciones de conocimiento, de sentimiento y de voluntad

Según una difundida concepción civilista, en los actos voluntarios se expresa, ya un conocimiento, ya un sentimiento, ya una voluntad.

En los dos primeros casos existe la simple exteriorización de un estado anímico interno, como acontece con la deposición de un testigo (declaración de conocimiento), y con el perdón del ofendido (declaración de sentimiento).

En el tercer caso, el sujeto actuante persigue algo más, pues busca una modificación del mundo exterior apetecida por su psiquis. Saber, amar, querer, son tres verbos que traducirían tales estados.

Y según el sistema de nuestro Derecho, los actos voluntarios lícitos se subdividen en simples actos y en actos jurídicos (negocios jurídicos).

Combinando ambas clasificaciones, podemos incluir las manifestaciones de conocimiento y las de sentimiento dentro del concepto de simple acto. Pero cuando se enfrenta el esquema de las exteriorizaciones de voluntad, se advierte que unas engruesan el grupo de los simples actos, mientras que otras constituyen, por sí solas, la especie de los actos jurídicos.

Nosotros participamos de la corriente que afirma que en los simples actos el querer persigue una finalidad práctica, económica social, una modificación en el mundo de la



naturaleza, mientras que en los actos jurídicos va en pos de una modificación jurídica que se actúa en el mundo de los valores.

En otros términos, en los simples actos sólo hay una intención empírica, mientras que en los actos jurídicos se presenta una intención jurídica.

Al sostener que el negocio jurídico (y el contrato como una especie de él) supone una *intentio juris*, lo hacemos con dos importantes observaciones:

a) Además de la *intentio juris*, el sujeto del negocio tiene una intención empírica. El comprador, v.g.: no sólo quiere obtener el crédito, y por su realización posterior el derecho de dominio sobre la cosa (*intentio juris* dirigida al fin jurídico inmediato y al mediato: sino que fundamentalmente persigue la cosa misma, como un bien de la vida que precisa. En otros términos: quiere la modificación jurídica como un medio para obtener la modificación práctica.

b) De la *intentio juris* puede hablarse tanto en sentido subjetivo como objetivo. En la primera dirección se hace referencia a la que reside en la psiquis del sujeto; en la segunda, a la que revelan los medios exteriorizantes empleados. Lo preponderante es el segundo aspecto, conforme a la teoría de la declaración que en su lugar expondremos

La Oferta. Concepto

La oferta es un acto jurídico unilateral destinado a integrarse en un contrato, constituido por una expresión de voluntad que se postula como penúltima.

Naturaleza Jurídica

La oferta es un acto o negocio jurídico.

Se trata de un acto voluntario, lícito, que tiene un fin jurídico inmediato: acordar al destinatario, dentro de los límites marcados, la potestad de concluir un contrato en virtud de la aceptación.

Como acto jurídico, la oferta puede estar subordinada a un plazo y a una condición, situación que no cabe confundir con la de una propuesta de un contrato a plazo o bajo condición.

Momento De Perfeccionamiento

Se ha discutido en qué momento la oferta queda perfeccionada en cuanto tal. Entran aquí en juego las teorías de la exteriorización, la expedición, la recepción y la información.

El problema tiene interés en los contratos entre ausentes: ¿A partir de qué momento (y sin perjuicio de que además haya un plazo o una condición), el destinatario puede aceptar?

Una oferta no puede ser aceptada mientras no sea conocida, Sin embargo, dos ejemplos nos sitúan nuevamente en el nudo del problema:



a) Supongamos que el destinatario, por infidencia o error de un empleado del proponente, tiene noticia de una oferta hecha por correspondencia que todavía no ha sido enviada y que en definitiva no es remitida. Si acepta, ¿se dirá que aceptó útilmente? Pensamos que no: el proponente todavía no ha perfeccionado su exteriorización, pues cuando se escribe y aun cuando se firma una carta, todavía la voluntad permanece en el círculo de las acciones cuya publicidad uno se reserva;

b) Supongamos en cambio que la carta ha sido enviada. Aquí todo cambia, pues el proponente hizo ya todo lo necesario para que su voluntad fuera conocida. Pensamos que desde entonces, el destinatario que tuviera conocimiento de la circunstancia y del contenido de la esquila, podría aceptar, sin necesidad de esperar su recepción.

En otros términos: situamos el momento de perfeccionamiento de la oferta, en la expedición, generalizando la solución que adoptaremos, en su lugar, para la aceptación.

Requisitos

Completividad

Una proposición vale como oferta cuando es completa, es decir cuando después de la respuesta del destinatario ya no es necesaria ninguna otra declaración de las partes para tener

por concluido el contrato:

a) El máximo de completividad se presenta cuando el contenido de la proposición permite al destinatario responder con un simple "sí".

b) Pero también la proposición es completa cuando deja ciertos puntos librados al destinatario, con tal que fije los límites dentro de los cuales éste podrá operar.

Art.1153.- Si la oferta hubiese sido alternativa, o comprendiendo cosas que puedan separarse, la aceptación de una de ellas concluye el contrato. Si las dos cosas no pudiesen separarse, la aceptación de sólo una de ellas importará la propuesta de un nuevo contrato

Forma

La oferta debe estar revestida de las formas que la ley exija en su caso para el contrato.

Intentio juris

Siendo la oferta un acto jurídico, debe ser verificada con *intentio juris*, por lo que no tienen valor de tal las declaraciones en broma, o por vía ejemplificativa o las que incluyen la cláusula "sin compromiso" u otra análoga (sin perjuicio de que estas últimas valgan como *invitatio ad offerendum*).

Determinación del destinatario

Sobre si la oferta debe ser a persona determinada (ver posteriormente)

Valor Jurídico



De la oferta hemos dicho que tiene como efecto jurídico el atribuir al destinatario una potestad. Pero cabe además preguntar. ¿Es autónoma?

Tres teorías:

1. *Teoría clásica*

Para la teoría clásica, la oferta carece de autonomía y fuerza vinculante antes de la aceptación.. Su subsistencia depende de la voluntad del oferente, quien puede revocarla o hacerla durar indefinidamente o sólo un plazo.

2. *Doctrina moderna*

Para la doctrina moderna, la oferta es autónoma y vincula aun antes de la aceptación. Es irrevocable, y no ejercen influencia sobre ella ni la muerte ni la incapacidad ni la quiebra; su duración es limitada.

3. *Teoría intermedia*

Para la teoría intermedia, si bien la oferta, antes de la aceptación, es revocable y caduca por muerte, incapacidad, quiebra, expiración del plazo, en ciertos casos el oferente asume una responsabilidad por los perjuicios que ocasiona al destinatario la extinción de la oferta.

Revocación De La Oferta

La oferta puede ser retractadas mientras no haya sido aceptada pero quien retira la oferta, tiene que indemnizar los daños que su actitud cause al destinatario que ignorándolo acepte y haga gastos.

Revocar es dejar sin efecto un acto unilateral por otro acto unilateral, pero nuestro Código prefiere, aquí, llamar "retractación" a la revocación de la oferta

Art.1150.- Las ofertas pueden ser retractadas mientras no hayan sido aceptadas, a no ser que el que las hubiere hecho, hubiese renunciado a la facultad de retirarlas, o se hubiese obligado al hacerlas, a permanecer en ellas hasta una época determinada.

Art.1154.- La aceptación hace sólo perfecto el contrato desde que ella se hubiese mandado al proponente

Art.1156.- La parte que hubiere aceptado la oferta ignorando la retractación del proponente, su muerte o incapacidad sobreviniente, y que a consecuencia de su aceptación hubiese hecho gastos o sufrido pérdidas, tendrá derecho a reclamar pérdidas e intereses

Oportunidad

La retractación es posible mientras el destinatario no haya enviado su aceptación. Si el aceptante escribió su respuesta el día 1 de junio y la envió el día 3, una retractación que



cobre eficacia el día 2 es perfectamente posible.

El ART. 1154, ESTA inspirado en el sistema de la expedición.

Sin embargo, para otros sistemas, entrando en disquisiciones, podría distinguirse, dentro de la revocación *lato sensu* de la oferta, entre retractación y revocación *en sentido estricto*, reservando para esta última el nombre de "revocación".

Cabe distinguir, entre retractación y revocación:

a) Una oferta (revocable o irrevocable) que ha sido enviada, puede ser retractada antes de que haya llegado al destinatario (sistema de la recepción), empleando, al efecto, un medio de comunicación más rápido que permita la llegada de la retractación antes de la de la oferta.

b) Cuando la oferta llega al destinatario y hasta que éste expide su aceptación corre un tiempo durante el cual ya no es posible una retractación, pero sí todavía una revocación en la medida en que la oferta sea revocable.

Para nuestro Código se satisfará la retractación con un acto negativo (basta con no enviar la oferta).

Perfeccionamiento

Entran en juego aquí las cuatro teorías recordadas (de la exteriorización, de la expedición, de la recepción y de la información).

De entre ellas, debemos descartar la de la información, precisamente porque el art. 1156 supone la eficacia impeditiva para la formación del consentimiento, de una retractación ignorada por el destinatario; pero por la misma razón parece que debemos descartar la de la recepción, porque un destinatario que encontrándose en relación de negocios con el proponente, recibiera una retractación y no informándose de ella enviara su aceptación e hiciera gastos, sería culpable de un apresuramiento que le impediría invocar el art. 1156.

Sólo nos quedan en consecuencia, las teorías de la exteriorización y de la expedición.

Si nos pronunciamos por esta última es generalizando el art. 1154, y teniendo en cuenta que un acto que tienda a destruir la eficacia de otro y que pretenda oponerse a quien no participó en él, debe tener por lo menos la misma exterioridad del primero; de allí que, si hemos adoptado la teoría de la expedición para fijar el momento perfeccionante de la oferta, *a fortiori* deberemos adoptarla para la retractación.

Irrevocabilidad De La Oferta

En dos casos la retractación no es posible a tenor del art. 1150: *cuando el autor de las ofertas "hubiere renunciado a la facultad de retirarlas, o se hubiese obligado al hacerlas a permanecer en ellas hasta una época determinada"*.

La oferta se vuelve irrevocable en virtud de una renuncia, pero no debe olvidarse que



la renuncia misma (mientras no haya sido aceptada es retractable. De allí que salvo el caso de aceptación de la renuncia por el destinatario, el oferente podría siempre, retractando su renuncia, revocar su oferta.

Caducidad De La Oferta

La oferta caduca a raíz de ciertos acontecimientos que afectan ya al ofertante, ya al destinatario.

1. Por acontecimientos que afectan al proponente

Art.1149.- La oferta quedará sin efecto alguno si una de las partes falleciere, o perdiere su capacidad para contratar: el proponente, antes de haber sabido la aceptación, y la otra, antes de haber aceptado

a) Entre estos casos de caducidad de la oferta y el de revocación existe una profunda diferencia: la revocación extingue la oferta mientras no se haya enviado la aceptación, en tanto que la muerte o la incapacidad operan con eficacia aniquilativa aun después y mientras el proponente no haya tenido conocimiento de la aceptación.

b) Según la letra del art. 1156, si el destinatario acepta la oferta ignorando la muerte o la incapacidad, y a consecuencia de la aceptación hace gastos, tiene derecho a reclamar pérdidas e intereses. Con mayor razón tiene ese derecho si la muerte o la incapacidad se producen después de que aceptó y remitió su aceptación, pero antes de que tuviera conocimiento el ofertante.

Por Acontecimientos Que Afectan Al Destinatario

Caduca también la oferta cuando el destinatario fallece o pierde su capacidad antes de enviar la aceptación. En rigor, el art. 1149 se refiere a estos eventos acontecidos "antes de la aceptación.

Duración De La Oferta

Art.1151.- La oferta o propuesta hecha verbalmente no se juzgará aceptada si no lo fuese inmediatamente; o si hubiese sido hecha por medio de un agente, y éste volviese sin una aceptación expresa.

Sobre la duración de la oferta el Código contiene la regla del art. 1151, cuyos principios, a nuestro entender, deben ser generalizados.

A. Cuando no existe un plazo fijado de duración de la oferta, el cual desde luego, atendiendo a las circunstancias, puede ser implícito:

a) La oferta hecha verbalmente supone una aceptación inmediata, pues en caso contrario se juzga rechazada.

b) Para la oferta hecha por medio de agente, el rechazo se produce cuando éste volviese sin una aceptación expresa (art. 1151). Esto es, desde que emprende el retorno,



pues ya es visible la consecuencia.

c) Cuando el medio empleado es la correspondencia, la regla en principio debería ser la misma que la del agente, y la oferta considerarse rechazada si no es aceptada con el primer correo inmediato.

B. No cabe confundir "duración" de la oferta con "irrevocabilidad" de la misma por un plazo. La duración concierne al tiempo de vida de la oferta, en el sentido de que hasta que él no expire, la falta de aceptación del destinatario no será computada como rechazo; la irrevocabilidad atañe a la protección de la oferta contra un contrario acto que la aniquile antes de que se haya agotado el tiempo de su vida. La duración se predica tanto de las ofertas revocables como de las irrevocables.

El artículo 1148

Según el artículo 1148: "Para que haya promesa, ésta debe ser a persona o personas determinadas, sobre un contrato especial, con todos los antecedentes constitutivos de los contratos."

Proposiciones Al Público

Comencemos por examinar el problema de las ofertas al público. Las proposiciones que se dirigen al público), ¿tienen el valor de oferta o de simple invitación a contratar?

Valen como oferta, la respuesta de uno de entre el público tendrá la fuerza de una aceptación y el contrato quedará concluido; si únicamente implican una invitación (un estímulo), la respuesta tendrá sólo el vigor de una oferta sujeta a aceptación por el invitante.

El Código De Comercio

En cambio el art. 454 del Código de Comercio da una solución expresa congruente con la del art. 1148 C. Civil: "*Las ofertas indeterminadas contenidas en un prospecto o en una circular, no obligan al que las ha hecho*".

3. La ley de defensa del consumidor

Para los contratos contemplados por la ley 24.240 rigen dos disposiciones, en base a las cuales se ha afirmado que las ofertas al público, son realmente ofertas, contra las reglas de los arts. 1148 C. Civ. y 454 C. Com.6

A. Por el art. 7 de la ley 24.240, primer apartado: "*La oferta dirigida a consumidores potenciales indeterminados, obliga a quien la emite durante el tiempo en que se realice, debiendo contener la fecha precisa de comienzo y de finalización, así como también sus modalidades, condiciones o limitaciones*".

B. Una proposición dirigida al público, así vestida, puede ser revocada. El art. 7 de la L.D.C., en su segundo apartado, dispone al respecto: "*La revocación de la oferta hecha pública es eficaz una vez que haya sido difundida por medios similares a los empleados para hacerla conocer*".



C. Por el art. 8 de la ley 24.240: "*Las precisiones formuladas en la publicidad o en anuncios, prospectos, circulares u otros medios de difusión obligan al oferente y se tienen por incluidas en el contrato con el consumidor*".

La Convención De Viena

Ratificada por la ley 22.765, su art. 14.2 dispone: "*Toda propuesta no dirigida a una o varias personas determinadas será considerada como una simple invitación a hacer ofertas, a menos que la persona que haga la propuesta indique claramente lo contrario*."

La Aceptación

Concepto

La aceptación es un acto jurídico unilateral, constituido por una expresión de voluntad en principio dirigida al ofertante, y que siendo congruente con la propuesta, es apta para cerrar el contrato.

Naturaleza Jurídica

La aceptación, como la oferta es un acto jurídico unilateral.

Según el art. 1152, "cualquier modificación que se hiciera en la oferta al aceptarla, implicará la propuesta de un nuevo contrato", debiendo entenderse por modificación tanto la alteración de una cláusula, como el agregado de otra, y ello por mínima que sea la diferencia, pues la aceptación dejaría de ser congruente. Pero la norma del art. 1152 debe ser entendida con sus necesarias limitaciones:

Dirección

Decimos que la aceptación va "en principio" dirigida al ofertante.

La aceptación está "dirigida" cuando el aceptante ha hecho todo lo posible para que la declaración llegue al ofertante.

Pero en ciertos casos no es necesaria la expedición. Ello acontece cuando el ofertante ha dispensado al destinatario de la carga de comunicar, dispensa que puede ir implícita.

Requisitos

Una respuesta es apta para concluir un contrato cuando concurren en ella todos los requisitos comunes a los actos jurídicos, y los específicos de la aceptación.

Divisibilidad E Indivisibilidad

El principio de que cualquiera modificación que se hiciera en la oferta al aceptarla, implica la propuesta de un nuevo contrato (art. 1152)

1. Pluralidad de destinatarios y objeto simple

Examinemos primero el supuesto de pluralidad de destinatarios determinados (art. 1148) con objeto simple:



a) Si la pluralidad consta en la declaración recibida por cada uno (sea porque todos estaban presentes al emitirse verbalmente, o porque recibieron una carta común a todos, o cartas separadas pero haciendo constar la circunstancia), habrá que examinar si el proponente quiso un efecto de sujeto plural (v.g., obligación simplemente mancomunada o solidaria) o de sujeto único. Sólo en este último caso la aceptación de uno concluiría el contrato, no pudiendo los demás aceptar, pues aun cuando en la emergencia pudiera verse una pluralidad de ofertas, ellas estarían condicionadas a que no hubiera mediado una anterior

aceptación; dicho condicionamiento puede ser recíproco (cualquiera de los destinatarios puede aceptar) o siguiendo un cierto orden.

b) Si dándose pluralidad de destinatarios, las comunicaciones son independientes, hay varias ofertas y todas pueden ser aceptadas, formándose varios contratos.

2. Destinatario único y objeto complejo

Y pasemos a tratar de la oferta con objeto complejo y destinatario único. E art. 1153 distingue según que las "cosas" puedan separarse o no; en el primer caso, la aceptación de una concluye el contrato, mientras que en el segundo sólo implica "propuesta de un nuevo contrato". A la hipótesis de objetos separables se asimila la de oferta alternativa:

Art.1153.- Si la oferta hubiese sido alternativa, o comprendiendo cosas que puedan separarse, la aceptación de una de ellas concluye el contrato. Si las dos cosas no pudiesen separarse, la aceptación de sólo una de ellas importará la propuesta de un nuevo contrato

a) No es lo mismo oferta alternativa que oferta de una obligación alternativa, porque en aquélla la elección corresponde al destinatario al tiempo de aceptar, mientras que en ésta no tiene elección alguna, la que sólo surge después de haberse formado el contrato y con referencia a alguno de los objetos que comprende la obligación. Cuando la oferta es alternativa, en realidad hay dos o más ofertas, una de las cuales puede aceptarse (como si se propusiera la venta o la locación de una misma cosa); en cambio, cuando la propuesta es de una obligación alternativa, la oferta es necesariamente única. En ciertos casos podrá constituir una delicada cuestión de interpretación el decidir si el oferente quiso lo primero, o bien lo segundo, pero el interés es grande como se advierte de los arts. 638 y ss. Por de pronto cabe decidir que a oferta es de una obligación alternativa cuando, según sus términos, la elección debiera corresponder al sujeto (deudor: art. 637; o acreedor: art. 641) cuya posición entendiera asumir el oferente.

b) Por la misma razón no es lo mismo una oferta divisible que una oferta de obligación divisible. De la primera puede

predicarse que sea aceptable en parte, no así de la segunda.

Cuando alguien ofrece una cierta cantidad de cosas por un precio único, parece que



debemos inclinarnos a ver en ello una oferta indivisible, aunque ambas obligaciones sean divisibles; en cambio si se indicara precio por cada unidad y se ofertara hasta "tal cantidad", la oferta sería divisible.

Según lo expuesto, tampoco es lo mismo oferta "alternativa" que oferta "divisible". En el primer caso, sólo puede ser aceptada una de las cosas comprendidas en la alternativa; en el segundo pueden serlo todas, o sólo alguna o algunas de entre ellas.

Pluralidad y complejidad

Cuando al mismo tiempo nos encontremos con una pluralidad de destinatarios y una complejidad en el objeto, habrá que aplicar simultáneamente los principios que regulan una y otra hipótesis.

Aclaración

Lo que antecede, valga como pauta general, sin perjuicio de las normas propias para cada contrato (v.g., arts. 1899/1903 para el mandato; 1794 y 1798 para la donación).

La aceptación

Autonomía y fuerza vinculante

De la aceptación podemos preguntar como lo hicimos para la oferta: ¿es autónoma?, ¿es vinculante?

Autonomía

Una vez perfecta, la aceptación es autónoma, y no influyen sobre ella ni la muerte ni la incapacidad del aceptante.

En el proceso de la aceptación cabe distinguir entre la exteriorización y la expedición:

- a) Para las aceptaciones no sujetas a expedición, una vez exteriorizadas ninguna influencia tienen ni la muerte ni la incapacidad posteriores, recibiendo en este caso directa y literal aplicación el art. 1149 en su última parte ("antes de haber aceptado").
- b) En cambio, cuando la aceptación está sujeta a expedición, sólo con ésta se perfecciona y, en consecuencia, hasta ese momento tienen influencia los citados eventos. A esta conclusión llegamos por combinación de los arts. 1149 y 1154.

Retractabilidad

La aceptación es retractable. El art. 1155, que legisla sobre la materia, presenta una dificultad interpretativa.

En una primera lectura, la Convención de Viena (ley 22.765) parece tener sus propias reglas que desarrolla en tres párrafos del art. 19.

Aparentemente, si con la aceptación se concluye el contrato, pareciera que no cabe hablar de la autonomía de aquélla, pues esto supondría que de algún modo vive una vida propia, independiente de la del contrato. Pero la posibilidad de que ella sea retractada a tenor del art. 1155, obliga a plantearse el problema.



La aceptación

El principio general

Según el 19.1: "La respuesta a una oferta que pretenda ser una aceptación y que contenga adiciones, limitaciones u otras modificaciones se considerará como rechazo de la oferta y constituirá una contraoferta".

Se advierte que, hasta allí, es la regla del art. 1152 C.Civ.

La excepción

Según el 19.2: "No obstante, la respuesta a una oferta que pretenda ser una aceptación y que contenga elementos adicionales o diferentes que no alteren sustancialmente los de la oferta constituirá aceptación a menos que el oferente, sin demora injustificada, objete verbalmente la discrepancia o envíe una comunicación en tal sentido. De no hacerlo así, los términos del contrato serán los de la oferta con las modificaciones contenidas en la aceptación".

Se introduce, así, la distinción entre modificaciones sustanciales y no sustanciales. Cuando no son sustanciales, la letra del texto pretende que la respuesta vale aceptación, salvo que el oferente la objete. Pero si el oferente puede objetarla, señal es de que el contrato todavía no se ha formado.

Por encima de la letra del texto, la verdad jurídica sigue siendo que una respuesta, por insustanciales que sean las modificaciones, queda reducida a contraoferta. La única diferencia, respecto al régimen del Código Civil, sería el valor que se da al silencio del oferente, convertido ahora en destinatario de la contraoferta. Pero, en nuestra opinión, por lo que de inmediato diremos, hasta esa diferencia desaparece.

Las modificaciones sustanciales

Según el 19.3: "Se considerará que los elementos adicionales o diferentes relativos, en particular, al precio, al pago, a la calidad y cantidad de las mercaderías, al lugar y la fecha de la entrega, al grado de responsabilidad de una parte con respecto a la otra o a la solución de las controversias alteran sustancialmente los elementos de la oferta".

La aceptación

—en nuestra opinión— a diferencias en las que, razonablemente, no sea de esperar que el destinatario de la contraoferta discrepe, por lo que su silencio puede ser computado como aceptación según la doctrina del art. 919. C. Civ.

El tiempo y el lugar en la formación del contrato

Contratos entre presentes y entre ausentes

Los autores distinguen los contratos según se concluyan entre presentes o entre ausentes. El interés residiría en que estos últimos presentarían problemas particulares, en punto a la determinación del lugar y tiempo de la conclusión, que no se darían en aquéllos.



La opinión generalizada

Según la *conununis opinio*, es entre ausentes un contrato concluido por correspondencia entre Primus que se encuentra en Buenos Aires y Secundus que está en Tucumán, y es entre presentes el que celebran oralmente A y B que se encuentran de pie a un lado y otro del mostrador de un negocio ubicado en Buenos Aires.

Si a través de la diferencia entre ambos ejemplos queremos fijar cuáles son las razones que hacen que un contrato sea entre ausentes, encontramos dos: en el primer caso hay una cierta y apreciable distancia entre los contratantes y además las declaraciones (dado el medio empleado) insumen un cierto y apreciable tiempo en llegar del uno al otro. Es precisamente en esas notas que la doctrina encuentra el *critérium* caracterizador de los contratos entre ausentes: para unos lo decisivo es la distancia de lugar, para otros la de tiempo, y no faltan quienes exigen el concurso de ambas.

a) A los contratos entre ausentes se les ha llamado también

"contratos entre personas lejanas", con lo que pareciera querer indicarse que lo definitorio es la distancia que media entre ambos contratantes. Pero como distancia existe siempre (salvo en la hipótesis excepcional del autocontrato), pareciera que todo depende de que ella sea mayor o menor.

Pero no es la distancia física lo que cuenta, sino la jurídica. Lo demostramos variando el ejemplo y ubicando a Secundus en Montevideo en lugar de hacerlo en Tucumán, pues entonces veremos que aunque la distancia física disminuye, la jurídica aumenta. En efecto: cuando ubicamos a Secundus fuera del país, aparecen problemas de Derecho internacional privado que en la otra hipótesis brillan por su ausencia, siendo evidente que los mismos se darían aunque se tratase de dos personas que se encuentran frente a frente pero separados por la línea de la frontera.

De allí que, en la medida en que exista una frontera (internacional, interprovincial, o incluso interdepartamental) entre ambos contratantes, podrá decirse (bajo este aspecto)

que hay un contrato entre ausentes, porque sea que los contratantes estén próximos o lejanos, cada uno está ausente de la jurisdicción en que se encuentra el otro. Y esto tendrá importancia para una serie de problemas como los de Derecho internacional privado, y los de Derecho interprovincial o

interdepartamental (v.g.: la competencia puede fijarse atendiendo al lugar de celebración del contrato, siempre que el demandado se encuentre en él: art. 5, inc. 3 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

Y resulta evidente que atendiendo al solo factor del lugar, un contrato puede ser entre presentes para ciertos fines (v.g., los de Derecho internacional privado) y entre ausentes



para otros problemas (v.g., los de competencia entre los tribunales de provincia).

b) La segunda nota distintiva en los ejemplos dados, era que el contrato se había formado por correspondencia en uno, y oralmente en otro. Parte de la doctrina llama a los contratos entre ausentes "por correspondencia", pero esta última terminología es equívoca, y sin duda no es la de nuestro Código que supone que puede recurrirse también a un mensajero (art. 1147). De todos modos, lo importante sería que se emplee un medio tal de comunicación (y esto acontece con la correspondencia) que insuma un tiempo apreciable desde la exteriorización de la voluntad de una de las partes, hasta el conocimiento por la otra.

A primera vista, parece que entre los dos ejemplos dados media una profunda diferencia. Cuando se utiliza la correspondencia, fácilmente pueden señalarse cuatro momentos distintos, a saber: el de la escritura, el de la expedición de la carta, el de la recepción por el destinatario, y el de la lectura por el mismo; se trata en consecuencia de declaraciones que insumen tiempo. En cambio, cuando se emplea la palabra, ¿cómo separar en momentos el *iter* de la misma, y distinguir por ejemplo, un instante en que fue pronunciada, otro en que fue enviada al aire, y otros en que fue recibida y conocida?; la palabra parece no insumir tiempo, de tal modo que sólo por abstracción pueden separarse la exteriorización de la expedición, la recepción y la información, y sería en verdad una cuestión de gabinete el medir por ejemplo (en base a la velocidad del sonido) el tiempo que insumió una declaración en llegar de la boca del aceptante al oído del ofertante.

Sin embargo, del mismo modo que hemos dicho que los contratantes están siempre (salvo el caso de autocontrato) separados por una distancia física, así también en puros principios debemos admitir que hay una distancia temporal entre la exteriorización de una voluntad por una persona y su conocimiento por la otra. Y del mismo modo que tratándose del espacio hemos precisado que poco interesa que la distancia sea mayor o menor mientras no se inserte entre los lugares un límite territorial jurídicamente relevante, así también tendremos que admitir, en relación con el tiempo, que poco interesa que el intervalo entre los instantes inicial y final sea mayor o menor, mientras no se inserte entre ellos un límite temporal jurídicamente relevante. Así, cuando se trata de fijar la fecha de un contrato (a los fines v.g. del cómputo de un plazo, o de la aplicación de una ley nueva), como los términos se cuentan a partir de la medianoche (art. 24) puede acontecer que en un contrato celebrado por correspondencia (y más aún por telegrama) sea indiferente preguntarse por el momento de perfeccionamiento, si escritura, expedición, recepción e información se producen todas dentro del día. Tratándose de un contrato concluido oralmente, lo normal es también que exteriorización, expedición, recepción e información se produzcan todos el mismo día; pero (y prescindiendo de la hipótesis de gabinete de un "sí" pronunciado en el filo de la medianoche) lo contrario puede acontecer en un país con diferentes husos



horarios, o cuando una frontera divide a dos países con horarios legales distintos; en estos casos, la hora y eventualmente el día, el mes y el año serán distintos según se tomen la ley del lugar de la emisión o la del de la recepción de la palabra.

Nuestra opinión

Por nuestra parte pensamos:

- a) Si de algo debe hablarse, es, más que de contratos entre presentes, de declaraciones entre presentes y entre ausentes, pues bien puede acontecer que la oferta sea entre ausentes con arreglo a todas las doctrinas, y la aceptación asuma las características de entre presentes también según todas las doctrinas.
- b) Lo de entre presentes y entre ausentes, debe apreciarse con criterio sumamente relativo, pues una declaración puede ser lo uno para ciertos efectos, y lo otro para los demás.
- c) Tanto en la apreciación de la distancia geográfica como en la temporal, lo que interesa no es la distancia física sino la jurídica.

Sin duda que quienes están físicamente lejos deben emplear, de hecho, un medio de comunicación tal que sea apto para llegar al destinatario, medio que en las viejas épocas consistía en la correspondencia o en un agente, mientras los que están cerca recurren normalmente a la contratación oral. Pero ello no significa que la distancia puramente física tenga una especial trascendencia, pues la regla que exige emplear un medio apto, rige también la contratación entre personas que están cerca, de tal modo que una respuesta oral hecha a un sordomudo (que no fuera capaz de "leer" el lenguaje), sería tan ineficaz como la verificada a una persona dormida, y por ende tan ineficaz como si hubiera sido dirigida a una persona lejana.

Sin duda también, que quienes estando físicamente cerca emplean la palabra, esperan una respuesta inmediata (art. 1151); pero esto no acontece porque estén físicamente cerca, pues lo mismo pasaría aun cuando estén lejos, siempre que del medio comunicante y de las circunstancias del caso resultare ese contenido de la oferta. Y así tenemos por cierto que la norma de la primera cláusula del art. 1151 se aplica no sólo a la contratación con altavoces y por teléfono, sino también a la hecha por señales utilizando banderas (como en altamar), e incluso a las que se hacen por teletipo, telégrafo, cuando son los mismos contratantes los que manejan los aparatos o están respectivamente presentes al lado de quienes lo hacen.

Contratos por teléfono

Con arreglo a tales criterios debe juzgarse la contratación por teléfono.

Unos han sostenido que media siempre en tal caso una contratación *inter praesentes*, otros se deciden por caracterizarla como *inter absentes*, y piensan los más que es entre presentes desde el punto de vista del tiempo, y entre ausentes en cuanto al lugar.

Nosotros pensamos que a priori no se pueden caracterizar las declaraciones que emplean



este medio comunicante, de tal modo que las verificadas por teléfono pueden ser entre presentes en cuanto al lugar, si no media entre quienes se comunican una línea de frontera, y pueden ser entre ausentes en cuanto al tiempo, en los mismos casos en que se sujetan a este fenómeno las declaraciones simplemente orales.

Momento y lugar de consumación

¿En qué tiempo, y en qué lugar quedan concluidos los contratos?

Respondemos: en el tiempo y en el lugar en que se encuentran las voluntades de ofertante y aceptante.

Pero, ¿cuándo la voluntad del aceptante se encuentra con la del ofertante? Parece que por lo menos podemos señalar cinco momentos: cuando el aceptante se decide interiormente, cuando exterioriza su decisión, cuando la envía al proponente, cuando éste la recibe, y cuando éste toma conocimiento de ella.

De plano debemos descartar el primer momento, pues aun cuando pueda decirse que psicológicamente coinciden la voluntad subsistente del ofertante con la del aceptante en el momento en que éste interiormente ha formado su voluntad, el Derecho exige para que un acto sea voluntario, su exteriorización (art. 913), no valiendo el *propositum in mente retentum*.

En consecuencia, únicamente son dignos de considerar los otros cuatro momentos, alrededor de los cuales se han elaborado cuatro teorías, cuyos alcances examinaremos tomando como ejemplo típico el de un contrato celebrado por correspondencia.

Doctrina de la declaración

Según la teoría de la declaración, o de la manifestación, o de la agnición, el contrato se perfecciona en el momento y en el lugar en que se verifica la exteriorización de la voluntad (v.g.: en que se escribe la carta). Demolombe, entre otros, la defiende, apoyándola en un silogismo cuya evidencia le parece indiscutible: el contrato exige el concurso de dos voluntades; las voluntades han concurrido desde el momento en que la aceptación de la oferta tiene lugar; luego, desde ese momento, también, el contrato está formado.

Doctrina de la información

En el polo opuesto se encuentra el sistema de la información, o de la percepción, del conocimiento o de la cognición, que exige, para que el contrato se encuentre formado, que el proponente tenga noticia de la aceptación (v.g.: lea la carta). Se sostiene que desde el punto de vista lógico es entonces que concurren ambas voluntades, pues ¿cómo puede decirse que la voluntad del ofertante concorra con la ignorada voluntad del aceptante?; nadie puede estar obligado a lo que no conoce.

Doctrina de la expedición

La teoría de la expedición, o de la transmisión, se ubica entre las dos anteriores, atenuando



los defectos de la de la declaración y rechazando la de la información. A esta última, en cuanto a su fundamentación lógica, dirige una crítica certera; si para que dos voluntades concurren es preciso que se conozcan, la contratación por correspondencia se vuelve imposible, pues conocida la aceptación por el ofertante, ¿cómo el aceptante sabe que éste la conoció?; para ello sería preciso una notificación del ofertante al aceptante, y de éste a aquél, etc., encontrándonos ante el problema que plantea Vélez en la nota a los arts. 1150 a 1154 de querer encontrar el fin de una circunferencia. Y respecto a la teoría de la declaración presenta una ventaja de índole práctica, pues mientras la carta no ha sido enviada, si no es un *propositum in mente retentum*, es evidentemente en cambio un *propositum in manibus retentum* algo que todavía depende del aceptante, y del cual éste, en los hechos, no se ha desprendido todavía.

Doctrina de la recepción

La teoría de la recepción exige que la declaración del aceptante llegue a poder del ofertante, sin que sea preciso que éste tome conocimiento de ella. Desde el punto de vista práctico, es muy superior a la de la información, pues el conocimiento es un hecho difícil de probar y que en definitiva deberá ser presumido en base a la prueba de la recepción, y en última instancia, si no es el caso de dolo, sería el de grave culpa equiparable al dolo, en que normalmente incurriría quien, recibiendo una carta, no la leyera. Frente al de la emisión, ofrece la ventaja de evitar el peligro de extravío de la carta.

Criterios mixtos

No faltan criterios mixtos, de entre los cuales podemos señalar:

- a) Los que exigen para la perfección que haya mediado el conocimiento, pero con efectos retroactivos, a la fecha de la expedición.
- b) Los que parten de un sistema, pero con atenuaciones a favor de otro como es el caso de nuestro Derecho.
- c) Los de quienes distinguen según se trate de la perfección respecto del aceptante, o respecto del proponente.

Sistema de nuestro Derecho

¿Cuál es el sistema de nuestro Derecho, en el Código Civil?

1. Contratos por correspondencia

Pensamos que en los contratos que se forman por correspondencia, la regla dominante es la del art. 1154 (sistema de la expedición) pero con ciertas atenuaciones a favor del de la información:

- a) Caduca la oferta por fallecimiento, incapacidad del oferente antes de que éste tenga conocimiento de la aceptación (art. 1149). En cambio, una retractación de la oferta sólo es posible antes de que el destinatario haya enviado la aceptación (art. 1150 en combinación



con el art. 1154).

b) Ninguna influencia tiene el fallecimiento del aceptante después de que éste envió su respuesta (art. 1149 en combinación con el 1154) y por ende aunque la misma no fuera conocida todavía por el oferente. Pero la retractación misma

b) Teoría de la información (arts. 1149 y 1155) con efectos retroactivos al día de la expedición (art. 1149). Tal la opinión de Siburú (*op. cit.*, n° 827), de Salvat, *Fuentes*, n- 166.

c) Perfeccionamiento para el proponente con la expedición de la aceptación (art. 1149) y para el aceptante con el conocimiento (art. 1155). Así: Llerena, *Concordancias y comentarios*, sobre el art. 1149; Delqui en el extracto que precede a la obra de Girault (*Traite des contrats par correspondance*, pág. VII) adscribe a la Argentina al sistema de la información.

Aplicación de los principios a la retractación

Creemos que esta doctrina de la expedición funciona incluso para determinar el momento perfeccionante de la retractación:

a) No es necesario que la retractación de la oferta llegue a conocimiento del destinatario: mientras haya sido enviada antes de que se remita la aceptación, impide que se forme el contrato como lo demuestra el art. 1156 que prevé pérdidas e intereses.

b) La retractación de la aceptación es también válida si es remitida antes de que la aceptación haya llegado a conocimiento del proponente. Sólo con esta lectura aparece inteligible la segunda parte del art. 1155 según la cual: "Si la retractare después de haber llegado al conocimiento de la otra parte, debe satisfacer a ésta las pérdidas e intereses que la retractación le causare, si el contrato no pudiera cumplirse de otra manera, estando ya aceptada la oferta". En efecto: cuando la aceptación ha llegado a conocimiento del oferente, el contrato (aun dentro del sistema de la información) está sin duda plenamente formado y resulta ya intangible a la voluntad aislada de un contratante.

Resultaría absurdo suponer que pudiera tener valor una retractación (o aun un envío de la misma) después de ese evento, cuando el contrato ya está formado, porque entonces no habría convención alguna sobre la tierra definitivamente terminada y caeríamos en un círculo vicioso. Pero no sería absurdo suponer, como una derogación a los principios, y como una concesión excepcional a la teoría de la información, que valga una retractación de la aceptación enviada antes de que el proponente tenga noticia de esta última, y que llegue después de este conocimiento. En este caso, el contrato quedaría aniquilado, y el proponente

que ignorando la retractación hubiere hecho gastos, estaría protegido del mismo modo que por el 1156 está protegido el aceptante que ignora la retractación de la oferta. Para tal lectura, bastaría con dar por sobreentendido en el texto del art. 1155 lo que a continuación



colocamos entre paréntesis: "Si la retractare (en tiempo útil y la declaración fuera conocida) después de haber llegado (la aceptación) al conocimiento de la otra parte...".

Contratación por telégrafo

Similares reglas deben aplicarse cuando el contrato se concluye utilizando el telégrafo (art. 214 Cód. Comercio).

Actuación del mensajero

Cuando la contratación se verifica por medio de mensajero, el art. 1151, interpretado a contrario, sugiere que la aceptación existe desde que el nuncio emprende el retorno.

Tal nos parece la buena doctrina, pues mientras el mensajero no haya sido despachado, el aceptante no se ha desprendido realmente de su aceptación, y mientras instruye al mensajero está en la misma situación del que escribe una carta. La solución resulta así congruente con la del art. 1154, asimilándose el mensajero a una carta según el aforismo de Cujas: "*Epístola est tacitus nuncius, ut nuncius est epístola loquens*", Pero esto será así, en cuanto la persona de que se trate sea realmente un mensajero, y no cabría aplicar tales principios cuando el mensajero ende Lafaille y enseña que la retractación debe hacerse por un medio de comunicación más rápido para que llegue antes al proponente, con lo cual se evitan los perjuicios que se le seguirían si recibiera primero la aceptación y luego viera frustrado el contrato con la llegada de una retractación. Mantenemos nuestra tesis, en atención a la letra del art. 1155 que no cabe desconocer. No dudamos de que empleando un método de comunicación más rápido (de tal modo que la retractación llegue a conocimiento del proponente, antes que la aceptación) se evitarán los perjuicios, pero observamos que el art. 1155 supone la existencia de perjuicios y un *quid* posterior al conocimiento de la aceptación.

viado por el proponente para transmitir la oferta, fuera simultáneamente apoderado para la recepción de la respuesta; en este último caso, el mensajero de la oferta sería *simultáneamente* un representante para la recepción de la aceptación, al que habría que aplicar los principios relativos a la contratación con representante, tratando a la aceptación como si hubiera sido comunicada al poderdante en persona.

Otros medios comunicantes

En fin (lo hemos dicho, pero lo repetimos una vez más) el sistema de la expedición se aplica a cualquier otro medio comunicante, y por lo tanto también a la palabra hablada, aunque señalarlo carezca en general (salvo los citados casos de excepción) de interés.

Excepciones

Pero desde que el sistema de la expedición pone el acento en el momento comunicante, es



claro que no funciona en los casos en que la aceptación no necesita ser dirigida al ofertante. Las reglas del Código sobre el tiempo de perfeccionamiento del contrato no son imperativas. Las partes pueden haber estatuido otras diferentes. Ello es así porque si en sus convenciones pueden dar valor al silencio futuro, o exigir una determinada forma para la declaración de voluntad, *a fortiori* pueden prever que se anticipe o retarde el momento de conclusión del contrato.

Lugar de conclusión

La expedición, que determina el momento consumativo del contrato, sirve también para establecer el lugar de su conclusión, con todo el interés que de ello deriva, salvo la existencia de reglas particulares como las que existen para el Derecho internacional privado en los arts. 1181 y 1214.

ORDEN PÚBLICO

El derecho natural emana de Dios. El orden público hará normas sobre los derechos naturales.

Concepto

Orden Público es un conjunto de ideas sociales, políticas, morales, económicas, religiosas, a cuya conservación una sociedad cree ligada su existencia.

Son aquellas en que están interesadas de una manera muy inmediata y directa la paz, la seguridad social, las buenas costumbres, la justicia y la moral.

Son leyes imperativas, son irrenunciables. El juez determinará las normas.

Toda transgresión de una ley imperativa acarreará como sanción la *nulidad* del acto.

Extinción contractual: **Resolución, Revocación, Rescisión, Nulidad**

CONCEPTO

“En sentido jurídico, ineficacia es, genéricamente, privación o disminución de los efectos propios del negocio jurídico, vale decir, de los efectos que las partes persiguen de manera inmediata al otorgarlo”

TIPOS DE INEFICACIA:

ü ESTRUCTURAL (Intrínseca o inicial):

∅ Defectos en su estructura y existentes desde el momento mismo de celebrarse el acto.

∅ Ej.: Falta de capacidad del sujeto, inmoralidad del objeto, ilicitud de la causa, falta de forma solemne.

ü FUNCIONAL (Extrínseca o sobrevenida):

∅ Se causa en circunstancias extrínsecas y sobrevinientes a su constitución, que inciden sobre los efectos del negocio, de tal modo que mantenerlo conduciría a obtener un resultado contrario a derecho, o a los que fines o intereses prácticos de los sujetos del negocio.

∅ Revocación, rescisión y la resolución.

PRINCIPALES SUPUESTOS DE INEFICACIA.



- ü Nulidad
- ü Revocación
- ü Rescisión
- ü Resolución.
- ü Inoponibilidad

RESOLUCIÓN

“Modo de ineficacia de los negocios jurídicos, que se da en razón de la producción de un hecho sobreviniente a la constitución del negocio, que a veces, es imputable a una de las partes, y otras es totalmente extraña a la voluntad de ellas, y que extingue retroactivamente sus efectos debido a que la en la ley o en el propio acto jurídico se le atribuyó esa consecuencia”.

- ü El hecho sobrevinido, que torna ineficaz el negocio jurídico puede imputarse a una de las partes; ej.: Incumplimiento de la obligación pactada.
- ü O puede ser extraño a la voluntad de las partes, ej.: Acaecimiento del hecho futuro e incierto en el acto sujeto a condición resolutoria.

Efectos:

- ü Retroactivos al día de la celebración del negocio jurídico, *ex tunc*, al menos entre partes salvo pacto en contrario (arts. 543 y 555), o excepción legal (arts. 1204 y 1198 donde se dejan a salvo los efectos ya cumplidos en los contratos de ejecución continuada o tracto sucesivo).
- ü Las partes deben restituirse lo recibido en razón del negocio o su valor, además la parte incumplidora deberá indemnización de daños y perjuicios.
- ü No se afecta a los terceros adquirentes de buena fe.

La RESOLUCIÓN de un contrato es totalmente distinta de la Nulidad y de la Rescisión, pues estas últimas son las derivaciones de la existencia de un vicio que las invalida, en tanto que la Resolución tiene lugar en el hecho de que siendo bilaterales los contratos va envuelto en ellos la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

REVOCACIÓN

“Causal de ineficacia de los actos jurídicos en virtud del cual la ley autoriza al autor de la manifestación de la voluntad en los actos unilaterales, o a una de las partes en los actos bilaterales, a retraer su voluntad, dejando sin efecto hacia el futuro, la relación jurídica”

Actos en los que se aplica:



Derecho Privado III

- ü En principio actos unilaterales como el testamento (arts. 3824 y ss).
- ü Ciertos negocios jurídicos bilaterales, como el mandato y la donación.

Caracteres:

- ü Acto unilateral, entre vivos y voluntaria (aut. por la ley)

EFFECTOS:

- ü En principio opera hacia el futuro, desde la expresión de voluntad del autor, sin destruir los efectos ya producidos, entre las partes y frente a terceros.
- ü Excepcionalmente puede darse el efecto retroactivo en algunos casos de revocación de la donación, por inejecución de cargos: art. 1855; por ingratitud; arts 1866 y 1867, donde se asemeja a la resolución.

RESCISIÓN

“Causal de ineficacia, por la cual, un acto jurídico válido queda sin efecto para el futuro en razón del acuerdo de las partes, o de la voluntad de una sola de ellas, autorizada por la ley o por la propia convención”.

ü Bilateral:

- v Se da en el denominado distracto, art. 1200 “ ... *las partes pueden por mutuo consentimiento ... revocar los contratos, por las causas que la ley autoriza*”.
- v Aplicación errónea del vocablo revocación.
- v No solo a los contratos, sino, en principio a todo acto jurídico.

ü Unilateral:

- v Proviene de la voluntad de una sola de las partes, ya sea por que ellas lo acordaron o bien por que la ley lo autoriza.
- v Por la autonomía de la voluntad (art. 1197 con los límites del 21) pueden acordar la facultad a una de las partes.
- v En la locación de obra el dueño puede desistir (Art. 1638), en el comodato precario en el que el comodante puede pedir la restitución de cosa cuando quisiere (Art. 2285).
- v En contratos de duración sin plazo. Ej.: Concesión, agencia y distribución. No puede ser intempestiva ni de mala fe, idea jurisprudencial de preaviso.

ü Caracteres:

- v Funciona en contratos de duración y en aquellos cuyos efectos no han comenzado a producirse.
- v Voluntaria y de uso discrecional.
- v Solo en negocios jurídicos bilaterales.

ü Efectos:



- v Opera solo hacia el futuro, *ex nunc*.
- v En caso de distracto dependerán de la estipulación de las partes, sin perjuicio de derechos de terceros.

NULIDAD

“La sanción legal que priva de efectos a un acto jurídico de sus efectos propios o normales, por adolecer de defectos originarios, orgánicos y esenciales, a través de un proceso de impugnación o declaración”

CARACTERES:

- ü Sanción: La doctrina mayoritaria entiende que tiene naturaleza de sanción.
- ü De carácter legal: Solo puede ser establecida por la ley.
- ü Es propia del negocio jurídico: No hay de los actos ilícitos, de los simples actos voluntarios, ni de los hechos jurídicos
- ü Aniquilación de efectos propios del acto: Pero no impide que se produzcan otros (Art. 1056).
- ü Por defectos originarios, orgánicos y esenciales.
- ü A través de un proceso de impugnación o declaración.

FUNDAMENTO:

- ü Todo en derecho responde a la razón.
- ü Si un negocio jurídico se ha celebrado din los requisitos de validez que la ley impone, o sea, en contra de la ley y no conforme a ella, la voluntad privada no será reconocida como causa de efectos para la ley.
- ü Protección a un interés comprometido o vulnerado en el negocio jurídico defectuoso, interés que puede ser de orden público o de carácter particular.

CLASIFICACIONES:

- ü Nulidad expresa y nulidad virtual, según el carácter de expreso o tácito de la sanción legal.
- ü Actos nulos y anulables, según la manera en como se presenta el vicio.
- ü Nulidad absoluta y nulidad relativa, según el valor amparado por la nulidad.
- ü Nulidad total o nulidad parcial según las extensión de la sanción.

ACTOS NULOS Y ANULABLES:

El criterio de distinción se presenta por la forma de presentarse a los “ojos del juzgador”.

- ü Nulos:
 - ü El defecto se presenta al magistrado de un modo manifiesto, patente del acto, sin lugar a dudas, no cabe lugar a discusión. No requiere investigación.



- ü Ej.; Compra realizada por un demente declarado.
- ü Anulables:
 - ü El defecto que padece el acto es no manifiesto para el juzgador. Deberá realizar una investigación.
 - ü Ej.; acto realizado por error esencial y excusable.

Efectos:

“La nulidad de un acto es manifiesta, cuando la ley expresamente lo ha declarado nulo, o le ha impuesto la pena de nulidad. Actos tales se reputan nulos aunque su nulidad no haya sido juzgada.” (Art.1038)

“Los actos anulables se reputan válidos mientras no sean anulados; y sólo se tendrán por nulos desde el día de la sentencia que los anulase.” (Art.1046)

“La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado.”(Art.1050)

NULIDADES ABSOLUTAS Y NULIDADES RELATIVAS:

El criterio de distinción estriba en el sentido y gravedad del defecto y, en consecuencia, por el interés alcanzado con la sanción de nulidad.

- ü Absoluta:
 - ü El acto padece de un defecto que afecta un interés general.
 - ü Entran en conflicto con el orden público o leyes de orden público.
 - ü Ej.; Compra de estupefacientes, violación de leyes de familia o ciertas regulaciones de leyes del consumo (irresponsabilidad del fabricante).
 - ü Debe ser declarada de oficio.
 - ü Puede invocarse por cualquiera que tenga interés, incluso el Ministerio Público.
 - ü No es susceptible de confirmación.
 - ü Irrenunciable, imprescriptible.
- ü Relativa:
 - ü El defecto que padece el acto es afecta un interés particular, individual de los sujetos del negocio.
 - ü Ej.; acto realizado por un incapaz de hecho.
 - ü No corresponde su declaración de oficio.
 - ü Solo puede invocarse por aquellos en cuyo beneficio fue acordada.
 - ü Puede ser confirmado.
 - ü Es renunciable y prescriptible.

EFFECTOS.

- ü Priva al acto de sus efectos propios o normales.



- ü Las cosas deben volver a su estado anterior, desaparecen los derechos y obligaciones que hubieran nacido y deben restituirse los bienes que se hubieran entregado.
- ü Principio:
 - ü Art.1050.- La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado. va al acto de sus efectos propios o normales.
- ü Excepción:
 - ü Art.1051.- Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable.

EFFECTOS ENTRE PARTES.

- ü Negocio jurídico no ejecutado:
 - ü No se podrá demandar su cumplimiento.
- ü Negocio jurídico ejecutado:
 - ü *Art.1052.- La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado.*
 - ü Si el acto es bilateral, y las obligaciones correlativas consisten en una suma de dinero o en cosas productivas de frutos, no habrá lugar a restitución de los intereses y frutos, sino desde el día de la demanda de nulidad.
 - ü Los intereses recibidos hasta la época se compensan entre sí.
- ü Obligación de indemnizar.
 - ü *“Los actos anulados, aunque no produzcan los efectos de actos jurídicos, producen sin embargo, los efectos de los actos ilícitos, o de los hechos en general, cuyas consecuencias deben ser reparadas.”*

EFFECTOS FRENTE A TERCEROS.

- ü Actos nulos:
 - v Principio del art. 1051, los terceros deben restituir todos los derechos reales o personales transmitidos.
 - v Conforme el agregado por la 17.711, quedan a salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable.
- ü Actos anulables:
 - v Son inválidos desde la sentencia.
 - v Frente a terceros ese acto produce efectos hasta el momento de la sentencia.



CONFIRMACION

- ü Posibilidad que tiene la parte protegida por la nulidad de darle valor, haciendo que el acto sea válido desde el momento en el cual se dictó.
- ü Es el acto jurídico por el cual una persona hace desaparecer los vicios de otro acto que está sujeto a una acción de nulidad. Solo tiene por objeto reparar los vicios del acto.
- ü La confirmación solo se da en actos de nulidad relativa.

Clases.

- ü Expresa: El instrumento debe contener, bajo pena de nulidad: sustancia del acto que se quiere confirmar; vicio de que adolecía; manifestación de la intención de repararlo.
- ü Tácita: resulta de la ejecución voluntaria, total o parcial, del acto sujeto a una acción de nulidad.

Efectos.

- ü Entre partes: tiene efecto retroactivo al día en que tuvo lugar el acto entre vivos, o al día del fallecimiento del disponente en los actos de última voluntad.
- ü Respecto de terceros: el efecto retroactivo que tiene la confirmación entre partes no perjudicará los derechos de terceros.

LA CONVERSIÓN DEL ACTO JURÍDICO ANULABLE

Un acto jurídico viciado de nulidad produce o puede producir los efectos jurídicos de un negocio distinto, si este reúne las condiciones exigidas por la ley y si, atento el fin perseguido por las partes, se entienda que éstas hubieran querido el negocio convertido si hubieran conocido la nulidad.

- Art.18.- Los actos prohibidos por las leyes son de ningún valor, si la ley no designa otro efecto para el caso de contravención
- Art.987.- El acto emanado de un oficial público, aunque sea incompetente, o que no tuviera las formas debidas, vale como instrumento privado, si está firmado por las partes, aunque no tenga las condiciones y formalidades requeridas para los actos extendidos bajo formas privadas.
- Art.2502.- Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.
- Nota al 2503, si se hace un contrato de enfiteusis valdrá como arrendamiento.
- Art.3010.- No pueden establecerse servidumbres que consistan en cualquiera obligación de hacer, aunque sea temporaria, y para utilidad de un inmueble. La que



así se constituya, valdrá como simple obligación para el deudor y sus herederos, sin afectar a las heredades ni pasar con ellas a los poseedores de los inmuebles.

- Art.1790.- Si alguno prometiese bienes gratuitamente, con la condición de no producir efecto la promesa sino después de su fallecimiento, tal declaración de voluntad será nula como contrato, y valdrá sólo como testamento, si está hecha con las formalidades de estos actos jurídicos.

Compraventa

Art. 1323, “*Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero*”.

Caracteres:

- **Consensual:** porque se perfecciona con el mero consentimiento de las partes. Desde que las partes se ponen de acuerdo respecto de la cosa y del precio.
- **Oneroso:** porque las prestaciones de una de las partes encuentra su correlativo en la prestación de la otra.
- **Conmutativo:** porque las partes pueden conocer al momento de la celebración del negocio cuales son las ventajas y beneficios que el negocio les redituara. Pero excepcionalmente puede ser aleatorio.
- **Declarativo:** porque por si solo no se transmite la propiedad de la cosa. En nuestro sistema para que el derecho real de propiedad se transmita, es necesario el titulo y el modo, y tratándose de inmuebles se requiere la inscripción registral. Además tenemos el art. 577, “*Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real*”. El contrato de compraventa no tiene por si efecto traslativo del dominio, sino que simplemente se obliga a transmitirla.
- **No formal:** en general para las cosas muebles. Para los inmuebles es formal, ya que para que se perfeccione el dominio se requiere del titulo y el modo, o sea de la escritura publica y de la posterior inscripción en el registro publico de la propiedad. Es generalmente no formal y excepcionalmente formal ad probationem.
- **Bilateral:** ya que genera obligaciones para ambas partes
- **Obligacional:** porque una parte se obliga a dar una cosa, con el fin de transmitir el derecho de propiedad, y la otra parte se obliga a recibirle y a cumplir también con una obligación de dar una suma de dinero.
- **Nominado:** porque tienen una denominación y una regulación en el código.
- **Cumplimiento instantáneo**

Relación con otras figuras



Permuta: supone un trueque de una cosa por otra mientras que en la compraventa se cambia una cosa por un precio en dinero. La relación surge cuando hay entrega de una cosa y saldo en dinero, en este caso:

- Habrá permuta si la cosa entregada tiene mayor valor que el precio.
- Habrá compraventa si el precio es superior al valor de la cosa.
- Si el precio y el valor de la cosa son equivalentes, habrá permuta.

Cesión de créditos: la cesión de créditos puede hacerse:

- Gratuitamente
- A cambio de otro crédito
- Por un precio en dinero (se rige por la compraventa. Art. 1435)

La diferencia en este último caso es que la compraventa solo puede transmitir el dominio sobre una cosa, y cuando se transmitan otros derechos reales o personales estaremos ante una cesión.

Locación de cosas: el locador se compromete a entregar solo el uso y goce de una cosa y no la propiedad.

Dación en pago: hay dación en pago cuando el acreedor recibe voluntariamente por pago de la deuda alguna cosa. Cuando la deuda tuvo origen en la entrega de dinero, hay semejanza con la compraventa, ya que una parte entrega una cosa y la otra entrega dinero, pero hay diferencia radical: la compraventa constituye una fuente de obligaciones; la dación en pago, extingue una obligación preexistente.

§ **Elementos esenciales**

- La obligación de transmitir la propiedad de una cosa. (la cosa)
- La obligación de pagar un precio cierto en dinero.(El precio)

§ **Elementos naturales:**

Garantía de evicción, vicios redhibitorios, obligación de recibir la cosa vendida por parte del adquirente, la de entregarla por el enajenante, etc.

§ **Elementos accidentales**

Pacto de retroventa, de preferencia, reventa, mejor comprador, etc.

Requisitos de validez

Capacidad

Art. 1357, “*Toda persona capaz de disponer de sus bienes, puede vender cada una de las cosas de que es propietaria; y toda persona capaz de obligarse, puede comprar toda clase de cosas de cualquiera persona capaz de vender, con las excepciones de los artículos*”



siguientes”. La capacidad para vender, es la capacidad para disponer de los bienes.

§ Incapacidad de hecho: no pueden comprar o vender por si, aunque pueden hacerlo por medio de sus representantes legales, las personas por nacer, lo menores de edad, los dementes, los sordomudos que no saben darse a entender por escrito, y los condenados con pena de reclusión o prisión mayor de tres años. En cuanto a los menores de edad, mayores de 18 años, pueden comprar o vender bienes que hubieran adquirido con el producido d su trabajo. En cuanto a los menores emancipados, la ley 17.711, ha ampliado su capacidad, art. 135, *“Los emancipados adquieren capacidad de administración y disposición de sus bienes, pero respecto de los adquiridos por título gratuito antes o después de la emancipación, sólo tendrán la administración; para disponer de ellos deberán solicitar autorización judicial, salvo que mediante acuerdo de ambos cónyuges y uno de éstos fuere mayor de edad”*. El juez concederá la autorización en caso de absoluta necesidad o de ventaja evidente para el menor y la venta seta hecha en pública subasta. Los contratos celebrados por incapaces y por emancipados sin la venia judicial, son nulos, de nulidad relativa, la nulidad esta establecida en su beneficio, y solo ellos pueden alegarla

§ Incapacidad de derecho

- a) Los esposos entre si, art. 1358, *“El contrato de venta no puede tener lugar entre marido y mujer, aunque hubiese separación judicial de los bienes de ellos”*. La nulidad es absoluta y manifiesta, por estar en juego el interés publico.
- b) Padres, tutores y curadores: art. 1359, *“Los tutores, curadores y los padres no pueden, bajo ninguna forma, vender bienes suyos a los que están bajo su guarda o patria potestad”*. Según Borda, en este caso el interés perseguido ha sido la protección del menor, por lo que la nulidad es relativa.
- c) Albaceas: art. 1361, inc. 3, *“Es prohibida la compra, aunque sea en remate público, por sí o por interpuesta persona: los albaceas, de los bienes de las testamentarías que estuviesen a su cargo”*. Se procura evita el perjuicio a los herederos, legatarios o acreedores. La nulidad es manifiesta y relativa
- d) Mandatarios: art. 1361, inc. 4, *“A los mandatarios, de los bienes que están encargados de vender por cuenta de sus comitentes”*. La nulidad es manifiesta y relativa, se impone en beneficio del mandante.
- e) Empleados públicos. Art. 1361, inc. 5, *“A los empleados públicos, de los bienes del Estado, o de las municipalidades, de cuya administración o venta estuviesen encargados”*. La nulidad es absoluta.
- f) Jueces y empleados de la administración de justicia: art. 1361, inc. 6, *“A los jueces, abogados, fiscales, defensores de menores, procuradores, escribanos y tasadores, de los*



bienes que estuviesen en litigio ante el juzgado o tribunal ante el cual ejerciesen, o hubiesen ejercido su respectivo ministerio". En cuanto a la nulidad prevalece en jurisprudencia el criterio de que es absoluta. Borda sostiene que en el caso de los abogados la nulidad debe ser relativa, ya que no hay un motivo de orden publico.

- g) Ministros nacionales y provinciales: art. 1361, inc. 7, "*A los Ministros de Gobierno, de los bienes nacionales o de cualquier establecimiento público, o corporación civil o religiosa, y a los Ministros Secretarios de los gobiernos de provincia, de los bienes provinciales o municipales, o de las corporaciones civiles o religiosas de las provincias*". El acto realizado con esta prohibición es nulo, de nulidad absoluta si se trata de bienes del Estado nacional o provincial, en cambio será solo relativa en el caso de bienes de personas jurídicas privadas, pues no se ven razones de orden moral.
- h) Religiosos profesos: art. 1160, no podrán comprar ni vender, salvo cuando comprasen cosas muebles con dinero al contado o cuando contratasen para sus conventos. El fundamento es la protección de la religión, por lo que la nulidad sería simplemente relativa.

Elementos esenciales del contrato. La cosa y el precio

Requisitos para que la cosa pueda ser vendida.

Art. 1327, "*Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean cosas futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida*".

- Debe ser una cosa en sentido propio: debe tratarse de una cosa material, susceptible de apreciación pecuniaria. Si lo que se enajena es un derecho incorporeal, habrá cesión de derechos pero no compraventa. ¿La energía, la atracción magnética, la energía atómica pueden ser objeto del contrato de compraventa? La doctrina y jurisprudencia se inclina a considerarla cosas, y como tales pueden ser objeto de un contrato de compraventa. Se justifica el agregado al art. 2311, hecho por la ley 17.711, "*Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de apropiación*".
- Debe tratarse de una cosa cuya venta ni este prohibida: pueden venderse las cosas que están dentro del comercio o que por un motivo especial, no se hubiere prohibido su venta. Están dentro del comercio; las cosas cuya enajenación no se hubiere prohibido o dependieran de una autorización publica. Cosa que están fuera del comercio, pueden ser de Inenajenabilidad absoluta o relativa:
 - Inenajenabilidad absoluta: son las cosas cuya venta fuese expresamente prohibida por la ley o que se hubieren prohibido por actos entre vivos o por disposición de última voluntad.
 - Inenajenabilidad relativa: son los que necesitan una autorización previa para su



enajenación. Ej. Cuando se quisiere enajenar bienes de los incapaces.

- Debe ser determinada o determinable: art. 1333, *“No habrá cosa vendida cuando las partes no la determinasen, o no estableciesen datos para determinarla. La cosa es determinada cuando es cosa cierta, y cuando fuese cosa incierta, si su especie y cantidad hubiesen sido determinadas”*. No habrá cosa vendida cuando las partes no lo determinasen o no establecieran datos para determinarla. La cosa es determinada cuando la cosa es cierta. O cuando siendo incierta, su especie, cantidad hubiese sido determinada. Puede ocurrir que la cosa hubiese sido determinada, pero no su cantidad, en este caso la cantidad se reputa determinable, cuando ella se deja al arbitrio de un 3º, pero si el 3º no quisiere o no pudiese determinarla, lo hará el juez. Si bien esto se refiere a las cosas fungibles, también es aplicable a las cosas ciertas que pueden no estar determinadas en el contrato. Lo que interesa es que tanto la cantidad como la calidad puedan ser determinadas sin necesidad de un nuevo convenio entre los contratantes. Se juzgara indeterminada la cosa cuando se vendieran todos los bienes presentes o futuros de una persona, o una parte de ello.
- Debe tener la cosa, existencia posible: art. 1328, *“Si la cosa hubiese dejado de existir al formarse el contrato, queda éste sin efecto alguno. Si sólo una parte de la cosa hubiese perecido, el comprador puede dejar sin efecto el contrato, o demandar la parte que existiese, reduciéndose el precio en proporción de esta parte a la cosa entera”*.

Venta de cosa ajena:

Art.1329.- *“Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiese ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio”*.

¿Cuándo la venta de cosa ajena es válida? La venta de cosa ajena es válida:

- a) Si se trata de cosas fungibles
- b) Cuando vendedor y comprador contratan sobre una cosa que es de un tercero. Esta debe entenderse como un compromiso del vendedor de procurar al comprador la cosa objeto del contrato. Este contrato es válido en cuanto el compromiso de adquirir la cosa legítimamente de su dueño para transferir su dominio y no como compromiso liso y llano de transferencia. Si el vendedor tuviera la cosa a título de depositario, locatario, etc., el no tiene derecho de entregarla al comprador sin antes adquirirla de su dueño.
- c) Cuando en contrato ha sido seguido de la entrega efectiva de la cosa siempre que esta no sea robada ni perdida (art. 2412).



d) Cuando se tratare de la venta hecha por el heredero aparente a favor de un comprador de buena fe.

¿Como se convalida la venta de cosa ajena?

Art.1330.- *“La nulidad de la venta de cosa ajena, queda cubierta por la ratificación que de ella hiciera el propietario. Queda también cubierta, cuando el vendedor ulteriormente hubiese venido a ser sucesor universal o singular del propietario de la cosa vendida”.*

Venta de cosa parcialmente ajena:

Art.1331.- *“La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aun respecto a la porción del vendedor; pero éste debe satisfacer al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los perjuicios e intereses que le resulten de la anulación del contrato”.*

Esta venta de cosa parcialmente ajena también puede convalidarse:

- a) Si todos los condóminos la ratificaren, basta que uno solo no lo haga, para que la venta no quede convalidada
- b) Por haber adquirido el vendedor las restantes partes de la cosa.

Venta de cosa futura

En principio, no se pueden vender cosas que no tengan un objeto actual, no se pueden vender cosas que nunca han existido, o que habiendo existido, han dejado de existir, ya que el acto carecería de objeto. Sin embargo la venta de cosa futura es dentro de cierto límite posible; para que ello sea así, es preciso que las partes que celebran el contrato sepan que la cosa aun no existe, aunque desde luego esperan que existan. Si de lo contrario contratan como si la cosa existiera actualmente, la venta será nula.

Hay dos hipótesis de venta de cosa futura:

- a) La venta de cosa con la condición de que llegue a existir: aquí se trata de una venta condicional, en que la obligación de pagar el precio esta sujeta a la eventualidad de que la cosa llegue a existir. Es un contrato sujeto a las disposiciones de las obligaciones condicionales.
- b) Venta de cosa futura cuando el comprador asume el riesgo de que la cosa llegue a existir: es la llamada venta de esperanza o aleatoria. Aquí el contrato queda concluido desde que se logra el acuerdo, el precio se debe de inmediato, sin estar supeditado le entrega la cosa. El comprador toma para si dos riesgos:
 - § Que la cosa exista o no: aquí el vendedor tendrá derecho a todo el precio aunque la cosa no exista.
 - § Que la cosa exista en mayor o menor extensión: aquí el vendedor tiene derecho a todo el precio pero solo si la cosa llega a existir parcialmente.

El precio



Elemento esencial de la compraventa, debe reunir las siguientes condiciones:

- Debe ser en dinero
- Debe ser determinado o determinable
- Debe ser serio
- Precio determinado o determinable: el precio debe ser cierto, Art.1349.- *“El precio será cierto: cuando las partes lo determinaren en una suma que el comprador debe pagar; cuando se deje su designación al arbitrio de una persona determinada; o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta.”*

Si el contrato no diese el procedimiento para la fijación del precio, o lo dejase al arbitrio de una de las partes, el contrato será nulo. Normalmente el precio es fijado por las partes, pero también puede serlo por 3º.

Precio fijado por las partes: las partes pueden fijar el precio de distintos modos.

- a) Determinando precisamente la cantidad a pagar. Ej.: \$100.000
- b) Refiriéndolo al precio de otra cosa cierta. Ej.: se vende un toro importado por el mismo precio que se pague por el toro campeón de Palermo.
- c) Remitiéndolo al valor de plaza en cierto día y lugar.
- d) Cuando por cualquier procedimiento, resulte determinable el precio. Ej.: cuando se indica el precio de costo, o lo que produzca la maquina vendida trabajando tantas horas diarias durante tanto tiempo.

Art.1355.- *“Si el precio fuere indeterminado, o si la cosa se vendiere por lo que fuese su justo precio, o por lo que otro ofreciera por ella, o si el precio se dejare al arbitrio de uno de los contratantes, el contrato será nulo”*.

Precio fijado por un tercero: no hay inconveniente en que se sujete el precio al arbitrio de un tercero.

Art.1349.- *“El precio será cierto: cuando las partes lo determinaren en una suma que el comprador debe pagar; cuando se deje su designación al arbitrio de una persona determinada; o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta”*. Art.1350.- *“Cuando la persona o personas determinadas para señalar el precio, no quisieren o no llegaren a determinarlo, la venta quedará sin efecto”*.

- Precio serio: no debe ser falso en el sentido de no simular la existencia de un precio encubriendo un negocio de titulo gratuito. Ej. Donación, en precio que se paga debe ser verdadero

Precio irrisorio: es aquel como su propio termino lo indica, mueve a risa, a burla. Este no es precio ej. Si se vende la estancia a \$1.

Precio vil: este si en precio. Es el desproporcionado, el que notoriamente no guarda relación entre el valor de la cosa cuya propiedad se transmite respecto de la suma de dinero que



como contraprestación se paga. El precio vil no altera la naturaleza del acto ni impide la formación del contrato lo que no significa que el contrato pueda impugnarse y obtener su nulidad por vicio de lesión, ej. La venta en \$50.000 de un dpto que en realidad vale \$150.000 aquí se podría declarar la nulidad del acto por vicio de lesión.

Modalidades

1. En la venta de cosas muebles: el art. 1363, les permite a las partes, por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones o modificar como lo juzguen conveniente, los efectos que nacen del contrato de compraventa. Art. 1363, *“Las partes que contraten la compra y venta de alguna cosa, pueden, por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones, o modificar como lo juzguen conveniente las obligaciones que nacen del contrato”*. A su vez, el código civil regula alguna de las cláusulas más comunes insertas en los contratos de compraventa.
 - a) Venta ad gustum: art. 1336, *“La venta hecha con sujeción a ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumen hechas bajo la condición suspensiva, de si fuesen del agrado personal del comprador”*. Se aplica respecto de cosas muebles que se acostumbran a gustar por el comprador. Es un tipo de venta bajo condición suspensiva potestativa, puesto que el gusto o agrado, es algo puramente personal y no depende no de la naturaleza de la cosa, ni de su calidad o cantidad. Requisitos: la condición potestativa debe producirse en el plazo señalado por las partes y de no haberse estipulado el plazo, el vendedor podrá intimar al comprador para que deguste, bajo apercibimiento de extinguirse su derecho de resolver la venta. Si el comprador fuese moroso en degustar o probar la cosa en el plazo convenido o en el que fije el juez, la degustación se tendrá por hecha y la venta queda perfeccionada, y si la cosa no fuese de su agrado, igualmente queda perfeccionado el contrato, con efecto retroactivo al día de su celebración. Para degustar, es necesario que el vendedor entregue la cosa al comprador y mientras él tenga en su poder, actúa como comodatario, hasta que manifieste su agrado expresa o tácitamente. Si la manifestación es de desagrado, el comprador debe devolver la cosa en el mismo estado en que la recibió, es una obligación de dar con la obligación de restituir la cosa a su dueño.
 - b) Venta a ensayo o prueba: art. 1336, se refiere también a la venta de cosas que se suelen gustar o probar. Es también una venta condicionada de carácter suspensivo. Pero se diferencia de la anterior, en que no es potestativa para el comprador, ya que este, debe realizar su apreciación dentro de los límites razonables y de buena fe. La condición depende de que la cosa sujeta a ensayo o prueba cumpla el fin que se ha tenido en mira al celebrar el contrato. Pero esto va a quedar sujeto a una cuestión de análisis de los



hechos: si de estos surge que se pacto sobre una finalidad determinada, la condición no es potestativa, pero si nada se estipulo, ni nada surge de las condiciones del contrato, estamos en presencia de una compra ad- gustum y por lo tanto es potestativa del comprador.

- c) Venta de calidad determinada: art. 1338, “*Cuando las cosas se vendiesen como de una calidad determinada, y no al gusto personal del comprador, no dependerá del arbitrio de éste rehusar la cosa vendida. El vendedor, probando que la cosa es de la calidad contratada, puede pedir el pago del precio*”. Mediante esta cláusula, se estipula que la cosa que se vende debe ser de una calidad o marca determinada, por ejemplo, que un automóvil llegue a 200 Km. por hora de velocidad. Es una venta realizada bajo condición suspensiva, que depende de la naturaleza de la cosa. Por lo que, el vendedor probando que la cosa es de la calidad contratada, pueda exigir el pago del precio. Pero si no la posee, el comprador se puede rehusar a recibir la cosa. Art. 1426, “*El comprador puede rehusar el pago del precio, si el vendedor no le entregase exactamente lo que expresa el contrato. Puede también rehusar el pago del precio, si el vendedor quisiese entregar la cosa vendida sin sus dependencias o accesorios, o cosas de especie o calidad diversa de la del contrato; o si quisiese entregar la cantidad de cosas vendidas por partes, y no por junto como se hubiese contratado*”. Aquí, la calidad se transforma en el elemento esencial del contrato, y el vendedor debe asegurar esa circunstancia. Para borda, la venta es perfecta, no condicional.
- d) Venta por junto: art. 1339, “*La venta puede ser hecha por junto, o por cuenta, peso o medida. Es hecha por junto, cuando las cosas son vendidas en masa, formando un solo todo y por un solo precio*”. Esta modalidad se configura, cuando las cosas son vendidas en mas formando un solo todo y un solo precio, por ejemplo, vento todo el trigo que se encuentra en mi deposito a un precio x. Hay pluralidad de cosas, pero hay unidad en la forma de enajenarse y unidad en el precio. Este contrato se perfecciona desde que las partes hayan convenido el precio y la cosa. Art. 1341, “*En la venta hecha por junto, el contrato es perfecto, desde que las partes estén convenidas en el precio y en la cosa*”.
- e) Venta por cuenta peso o medida: art. 1340, “*La venta es a peso, cuenta, o medida, cuando las cosas no se venden en masa o por un solo precio; o aunque el precio sea uno, no hubiese unidad en el objeto; o cuando no hay unidad en el precio, aunque las cosas sean indicadas en masa*”. En estos casos, la venta no queda perfeccionada hasta que las cosas no estén pesadas, contadas o medidas. Art. 1342, “*En las ventas hechas al peso, cuenta, o medida, la venta no es perfecta, hasta que las cosas no estén contadas, pesadas o medidas*”. Se critica este articulo en razón de que el contrato es meramente declarativo por lo que el contrato es perfecto desde la manifestación del consentimiento,



lo que ha quedado indeterminado es la cantidad de la cosa, pero el contrato pese a ello, da lugar al nacimiento de derechos y obligaciones para las partes, tales como: el comprador puede obligar al vendedor a que pese, mida o cuente; el vendedor puede obligar al comprador a que reciba las cosas y pague el precio, etc. Efectos que de no haberse perfeccionado el contrato no surgirían. Pero hasta que las cosas estén pesadas, contadas o medidas, o que el precio se halla determinado, el riesgo de ellos subsiste a cargo de cada uno de los obligados hasta el momento de la tradición.

2. Modalidades en la venta de inmuebles: la venta de inmuebles puede ser objeto de un contrato de compraventa bajo las siguientes condiciones.
 - 1) Sin indicación del área y por su solo precio: art. 1344, inc. 1, se la denomina venta ad corpus o por junto. Por ejemplo, vendo mi casa ubicada en calle Deán Funez 789 por la suma de pesos \$45.000
 - 2) Sin indicación del área, pero a razón de un precio la medida: art. 1344, inc. 2, es una forma de contratar a medida. Por ejemplo, se vende el inmueble antes mencionado a \$1000 el metro cuadrado. Va a ser necesario tomar el área del inmueble para determinar el precio total del mismo.
 - 3) Con indicación del área que se tomara de otra mayor: art. 1344, inc. 3, por ejemplo, si vendo 100 hectáreas de mi campo ubicado en Villa Carlos Paz, o bien a \$20.000, o bien a \$150 la hectárea. Aquí es necesario medir dentro de la mayor superficie, la superficie vendida, para determinar ciertamente la cosa.
 - 4) Con indicación del área y precio por medida, haya o no indicación del precio total: art. 1344, inc. 4, por ejemplo, vendo mi campo de 500 hectáreas ubicado en Carlos Paz, a \$ 1.000 la hectárea, sea que se agregue o no la indicación del precio total. Aquí, las medidas tienen importancia fundamental, pues en base a ellas se determina el precio, en consecuencia, el vendedor debe dar la cantidad ofrecida. Se aplica el art. 1345, *“Si la venta del inmueble se ha hecho con indicación de la superficie que contiene, fijándose el precio por la medida, el vendedor debe dar la cantidad indicada. Si resultare una superficie mayor, el comprador tiene derecho a tomar el exceso, abonando su valor al precio estipulado. Si resultare menor, tiene derecho a que se le devuelva la parte proporcional al precio. En ambos casos, si el exceso o la diferencia fuese de un vigésimo del área total designada por el vendedor, puede el comprador dejar sin efecto el contrato”*
 - En caso de que haya habido error en las medidas y resultare una superficie mayor, tendrá el comprador derecho al exceso, debiendo pagar su valor, al precio estipulado.
 - En caso de que resulte una superficie menor, el comprador tiene derecho a que se le devuelva la parte proporcional del precio.
 - Si el exceso o la falta de superficie fuese del vigésimo (5%) del área total designada por



el vendedor, el comprador puede dejar sin efecto el contrato. Estos derechos no se le reconocen al vendedor ya que él debe conocer con más precisión que el comprador la cosa que se compromete a enajenar.

- 5) Con indicación del área pero por un precio único y no a tanto la medida: art. 1344, inc.5, por ejemplo, si vendo mi campo de 500 hectáreas ubicado en Carlos Paz, a \$60.000. debe verificarse si el inmueble tiene esa superficie, pero aquí, solo funciona la hipótesis 3º del caso anterior.
- 6) Venta de muchos inmuebles con indicación del área, pero bajo la convención de que no se garantiza el contenido, y que la diferencia (sea más o menos) no producirá en el contrato efecto alguno: art. 1344, inc. 6, esta también es una venta ad corpus. Por ejemplo, si vendo dos campos ubicados en Villa Carlos Paz, uno de 300 hectáreas y otro de 500 hectáreas, o lo que resulte dentro de tales límites a \$150.000.
- Hay que dejar aclarado, que siempre que se indica el área y hay una diferencia de un vigésimo funciona la opción 3º, pero, el comprador también puede pedir la resolución del contrato, a pesar de que exista una diferencia inferior al vigésimo, si demuestra que la diferencia en menos le imposibilita obtener el fin que persiguió con la adquisición y que dicho fin era conocido por el enajenante.
 - En todos los demás, en que no se haya pactado la indicación del precio por medida, la diferencia entre lo prometido y lo realmente existente, se rige por los artículos, 1346, 1347 y 1348.

Art.1346.- *“En todos los demás casos, la expresión de la medida no da lugar a suplemento de precio a favor del vendedor por el exceso del área, ni a su disminución respecto del comprador por resultar menor el área, sino cuando la diferencia entre el área real y la expresada en el contrato, fuese de un vigésimo, con relación al área total de la cosa vendida”.*

Art.1347.- *“En los casos del artículo anterior, cuando hay aumento del precio, el comprador puede elegir la disolución del contrato”.*

Art.1348.- *“Si la venta ha sido de dos o más inmuebles por un solo precio, con designación del área de cada uno de ellos, y se encuentra menos área en uno y más en otro, se compensarán las diferencias hasta la cantidad concurrente, y la acción del comprador y del vendedor sólo tendrá lugar según las reglas establecidas”.*

Cláusulas Especiales

El artículo 1363, establece que las partes contratantes, pueden por medio de cláusulas especiales, subordinar a condición o modificar como lo juzguen convenientes, los efectos que nacen del contrato. Hay que tener en cuenta, que por el principio de autonomía de la



voluntad, las partes pueden introducir al contrato, las cláusulas que estimen convenientes. Es decir, que las legisladas por el Código, son las más usuales pero no las únicas, pudiendo las partes introducir las que estimen convenientes. Siempre teniendo en cuenta las limitaciones a la autonomía de la voluntad.

- v Venta a satisfacción del comprador: art. 1365, *“Venta a satisfacción del comprador”, es la que se hace con la cláusula de no haber venta, o de quedar deshecha la venta, si la cosa vendida no agradase al comprador*”. Esta venta, se reputa hecha bajo condición suspensiva potestativa a favor del comprador. Sería una venta ad gustum. El comprador es comodatario hasta su determinación. Es perfecta, si es expresa. Si es tacita, por el pago sin reserva. Habiendo plazo, por el vencimiento del mismo, sin declaración de agrado o desagrado, (art. 1378). Si no hay plazo, permite al vendedor hacer intimación judicial con un termino improrrogable, bajo apercibimiento de perder el derecho a resolver el contrato, art. 1379.
- v Venta con cláusula de no enajenar: art. 1364, *“Es prohibida la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona alguna; mas no a una persona determinada*”. Una restricción general e ilimitada de transferir la propiedad sería contraria a la libre circulación de la riqueza, e importaría poner las cosas fuera del comercio.
 - a) Prohibición absoluta de no enajenar: esta prohibida, no anula el contrato, simplemente debe tenérsela por no escrita, conservando el contrato su validez.
 - b) Prohibición respecto de persona determinada: para que la cláusula sea válida se requiere que la persona sea determinada, no necesita desde luego ser designada con nombre y apellido, bastando su individualización. Si la prohibición ha sido puesta en forma expresa como condición resolutoria, no cabe duda que el vendedor puede reclamar la nulidad del contrato y reivindicar la cosa del tercero.
 - La violación de la prohibición da derecho al vendedor de perseguir la cosa del 3º que la adquirió sabiendo la prohibición. Esto en la práctica solo va a funcionar respecto de cosas inmuebles, ya que la prohibición figura en la escritura.
 - En cambio respecto de bienes muebles, lo 3º son amparados por el art. 2412, *“La posesión de buena fe de una cosa mueble, crea a favor del poseedor la presunción de tener la propiedad de ella, y el poder de repeler cualquier acción de reivindicación, si la cosa no hubiese sido robada o perdida*”.
- v Venta con pacto de retroventa: art. 1366, *“Venta con pacto de retroventa”, es la que se hace con la cláusula de poder el vendedor recuperar la cosa vendida entregada al comprador, restituyendo a éste el precio recibido, con exceso o disminución*”. Para que haya venta con pacto de retroventa, es necesario que el contrato haya sido seguido de la transferencia del dominio.



- “ Naturaleza jurídica: es una venta hecha bajo condición resolutoria.
 - El rescate se opera retroactivamente, se reputa que la propiedad nunca ha salido del patrimonio del vendedor, y quedan sin efecto los actos de disposición hechos por el comprador.
 - No sería indispensable una nueva escritura traslativa de dominio. Esto es así porque el pacto de retroventa solo se da respecto de cosas inmuebles.
 - El rescate ejercido por el vendedor no paga impuestos a la transmisión de bienes.
- “ Condiciones de validez: para que el pacto de retroventa sea válido, es necesario:
 - a. Que recaiga sobre bienes inmuebles. Nunca puede ser ejercido respecto de bienes muebles.
 - b. El plazo para ejercer el rescate, no puede exceder de 3 años.
 - c. La facultad de ejercer debe estipularse en el mismo acto de la venta, o sea en el mismo instrumento. Si se lo hace en otro instrumento importaría dos transferencias de dominio independiente y tendría que pagarse dos impuestos por las distintas transferencias.
- “ ¿Quiénes pueden ejercer el rescate?
 - a. El vendedor
 - b. Los herederos del vendedor
 - c. Los cesionarios del vendedor
- “ ¿Contra quien se ejerce?
 - a. Contra el comprador
 - b. Contra los herederos del comprador
 - c. Contra los 3º adquirentes de la cosa
- “ Capacidad: como se trata de un acto de disposición de cosas, solo puede ser ejercido por una persona capaz o por los representantes legales cuando se trate de personas incapaces de hecho.
- “ Extinción del derecho de rescate:
 - a. Por expiración del término de 3 años, se produce ipso iure, sin necesidad de constitución en mora
 - b. Por renuncia del vendedor de ejercer la facultad de rescate.
 - c. Por pérdida de la cosa, ya sea de modo natural o por expropiación de la misma
- “ Efectos:

Antes del vencimiento del plazo:

 - El comprador puede realizar actos de administración y de disposición pero estos últimos quedarán extinguidos si el vendedor rescata la cosa.
 - El vendedor no tiene sobre la cosa ningún derecho real, sino solamente un derecho personal de requerir la propiedad de la cosa vendida



Después del vencimiento del plazo:

- Si el vendedor no ejerce el derecho de rescate, el comprador consolida su dominio en forma irrevocable. Igualmente quedan consolidados todos los derechos reales que hubiese constituido sobre la cosa y queda extinguida de pleno derecho la facultad del vendedor de recuperar la cosa.
- Si el vendedor ejercita el derecho de rescate:
 - § Respecto del comprador, debe restituir la cosa con todos sus accesorios y responde por la pérdida o deterioro por su culpa.
 - § Respecto del vendedor, debe rembolsar al comprador no solo el precio de la venta, sino también los gastos realizados en ocasión de la entrega de la cosa vendida y las mejoras que no sean voluntarias
 - § Respecto de 3º, todos los derechos que hubieren adquirido por acto de disposición del comprador, quedan sin efecto aunque hubiere ignorado el pacto
- v Pacto de reventa: art. 1367, *“Pacto de reventa”, es la estipulación de poder el comprador restituir al vendedor la cosa comprada, recibiendo de él el precio que hubiese pagado, con exceso o disminución*”. Esta cláusula permite dejar sin efecto la enajenación como en la retroventa, pero aquí en la reventa la facultad es ejercida por el comprador. En el pacto de reventa es el adquirente de la cosa el que toma la iniciativa, este deberá devolver la cosa libre de todo gravamen, en el estado en que la compro. Puede pasar que el comprador haya transmitido derechos a 3º sobre la cosa. Si el comprador quiere exigir la devolución del precio por el vendedor, tendrá que acordar con esos 3º la extinción de los derechos por ellos adquiridos, no se trata de una resolución de esos derechos, sino de un acuerdo entre comprador y los terceros, que permita al primero devolver la cosa en el estado en que la recibió. Este pacto solo puede recaer sobre bienes inmuebles. El plazo para ejercerlo es también de tres años, sino caduca el derecho. Si la cosa hubiere sido expropiada el comprador expropiado podrá rescatar el precio del vendedor entregando la indemnización recibida, que ocuparía el lugar de la cosa.
- v Venta con cláusula de arrepentimiento: es la facultad que se puede reservar tanto el vendedor, como el comprador, o ambos conjuntamente, de dejar sin efecto el contrato restituyéndose recíprocamente lo que se hubieran dado, o en mas o en menos los que se estipulase. Recae solo sobre inmuebles. Esta cláusula es resolutive haya o no mediado tradición:
 - Si se estipulo a favor del vendedor: la cláusula de arrepentimiento tendrá los efectos de la venta con pacto de retroventa.
 - Si la cláusula se estipulo a favor del deudor: la cláusula de arrepentimiento tendrá los efectos de la venta con pacto de reventa.



La única diferencia es que tanto en la reventa como en la retroventa, presuponen la transmisión de la cosa. Y aquí, el arrepentimiento funciona para el caso de que la cláusula se haya insertado en un boleto privado y no se ha operado la tradición.

v Venta con pacto de preferencia: art. 1368, *“Pacto de preferencia”, es la estipulación de poder el vendedor recuperar la cosa vendida, entregada al comprador, prefiriéndolo a cualquier otro por el tanto, en caso de querer el comprador venderla*”. Es la cláusula en virtud de la cual el vendedor, se reserva el derecho de comprar la cosa, si el comprador decide venderla, o darla en pago a 3º ofreciendo las mismas condiciones de estos. El vendedor no tiene la obligación de re comprar la cosa, solo tiene el derecho de recuperar la cosa. El comprador no esta obligado a venderla, pero si lo hace debe dar preferencia al vendedor. Para que este derecho cobre vida, es necesario que el comprador se haya decidido a vender la cosa. No funciona cuando el comprador la aporte a una sociedad, la done o la de en pago, o cuando constituya sobre ella derechos reales.

- Condiciones: que el vendedor ofrezca las mismas condiciones que los 3º , no solo en cuanto al precio, sino también respecto al plazo o cualquier otra modalidad ofrecida por el 3º. El pacto de preferencia no concede al vendedor derecho real sobre la cosa, ni el derecho de provocar la resolución de la enajenación que el comprador haya podido ejercer sobre 3º. Estos, tampoco pueden ser objeto de una acción reipersecutoria por parte del vendedor originario. El vendedor solo tiene acción personal, contra el comprador en virtud de una promesa de venta hecha por el comprador al vendedor, sujeta a una condición suspensiva de que mas tarde decida vender la cosa a un 3º.

Si el comprador vende la cosa sin dar aviso al vendedor, la venta será valida, y el vendedor solo tendrá derecho a reclamar daños y perjuicios. El pacto de preferencia como no tiene efectos resolutorios, ni afecta a 3º, puede estipularse en el contrato originario o en un pacto posterior

- Es intransferible: el derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede ser cedido, ni pasa a los herederos del vendedor, ya que suele fundarse en cuestiones sentimentales. No puede ser ejercido por los acreedores del vendedor por vía de la acción subrogatoria.
- Plazo: el vendedor esta obligado a ejercer el derecho de preferencia dentro de los 3 días de serle notificada la oferta si se trata de cosas muebles. Y dentro de los 10 días, si se trata de bienes inmuebles. Pero mientras el comprador no se decida a vender la cosa, el derecho del vendedor a que se le otorgue la preferencia se mantiene vivo.
- Efectos:
 - Obligación de avisar: el comprador tiene la obligación de avisar al vendedor las condiciones que le son ofrecidas por los 3º.
 - Obligaciones del vendedor: el vendedor que hace uso de la preferencia tiene el deber de



reconocer todas las condiciones que los 3º le hubieran ofrecido al comprador.

Cuando el comprador no haya dado aviso al vendedor, y haya enajenado la cosa a un 3º, la venta hecha al 3º es válida, y el vendedor originario solo podrá exigir del comprador el pago de los daños y perjuicios sufridos.

v Venta con pacto de mejor comprador: art. 1369, *“Pacto de mejor comprador”, es la estipulación de quedar deshecha la venta, si se presentase otro comprador que ofreciese un precio más ventajoso*. Este pacto funciona como condición resolutoria la nueva venta mas ventajosa resuelve la venta anterior. Pero no obstante tiene el carácter de contrato exigible y definitivo por parte del comprador. El pacto de mejor comprador no tiene el carácter personal ya que puede ser cedido, pasa a los herederos del vendedor, y puede ser ejercido por los acreedores del vendedor por medio de la acción oblicua.

• Condiciones de ejercicio:

- a) Que se trate de un inmueble. Esta prohibida respecto de cosas muebles.
- b) Que el plazo pactado no exceda de 3 meses, porque crearía una situación de incertidumbre respecto del dominio.
- c) Que el nuevo comprador sea ajeno al nuevo contrato

Efectos de las ventas condicionales

a) Cuando la condición es suspensiva: art. 1370, *“La compra y venta condicional tendrá los efectos siguientes, cuando la condición fuere suspensiva:*

1 - *Mientras pendiese la condición, ni el vendedor tiene obligación de entregar la cosa vendida, ni el comprador de pagar el precio, y sólo tendrá derecho para exigir las medidas conservatorias;*

2 - *Si antes de cumplida la condición, el vendedor hubiese entregado la cosa vendida al comprador, éste no adquiere el dominio de ella, y será considerado como administrador de cosa ajena;*

3 - *Si el comprador, sin embargo, hubiese pagado el precio, y la condición no se cumpliera, se hará restitución recíproca de la cosa y del precio, compensándose los intereses de éste con los frutos de aquélla”.*

b) Cuando la condición es resolutoria: Art. 1371, *“Cuando la condición fuese resolutoria, la compra y venta tendrá los efectos siguientes:*

1 - *El vendedor y comprador quedarán obligados como si la venta no fuese condicional, y si se hubiere entregado la cosa vendida, el vendedor, pendiente la condición, sólo tendrá derecho a pedir las medidas conservatorias de la cosa;*

2 - *Si la condición se cumple, se observará lo dispuesto sobre las obligaciones de restituir las cosas a sus dueños; mas el vendedor no volverá a adquirir el dominio de la cosa sino*



cuando el comprador le haga tradición de ella”.

Art. 1372, “En caso de duda, la venta condicional se reputará hecha bajo una condición resolutoria, siempre que antes del cumplimiento de la condición, el vendedor hubiese hecho tradición de la cosa al comprador”.

v Pacto Comisorio en la compraventa.: antes de la reforma del año 68, de la ley 17.711, el CC. En el art. 1412, reconocía al comprador el derecho de pedir la resolución del contrato, pero nada decía del vendedor, por lo cual la jurisprudencia le negó tal derecho. Solo podía pedir el cumplimiento en su anterior redacción. Pero la ley no podía tratar de manera desigual a las dos partes de un contrato, por lo tanto lo que se le reconocía al comprador, también había que reconocérsele al vendedor. Así que se le reconoció a ambos el derecho de pedir la resolución.

Art. 1204, “En los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso. Más en los contratos en que se hubiese cumplido parte de las prestaciones, las que se hayan cumplido quedarán firmes y producirán, en cuanto a ellas, los efectos correspondientes. No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios. Las partes podrán pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de que alguna obligación no sea cumplida con las modalidades convenidas; en este supuesto la resolución se producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente, su voluntad de resolver.

La parte que haya cumplido podrá optar por exigir a la incumplidora la ejecución de sus obligaciones con daños y perjuicios. La resolución podrá pedirse aunque se hubiese demandado el cumplimiento del contrato; pero no podrá solicitarse el cumplimiento cuando se hubiese demandado por resolución”.

Obligaciones de la partes

Obligaciones del vendedor:

1. debe conservar la cosa vendida tal como se hallaba al momento de la celebración del contrato, hasta que se le entregue al comprador.
2. debe entregar la cosa libre de toda otra posesión, con todos sus accesorios el día convenido. Si no se fijó día, el día que lo exija el comprador



3. debe entregar la cosa en el lugar convenido, si no se designo el lugar, en el lugar donde se encontraba la cosa vendida a la época del contrato.
4. el vendedor debe recibir el precio en el lugar convenido, si no se hubiere convenido en el lugar y tiempo de la entrega.
5. debe sanear la cosa vendida respondiendo por evicción al comprador, cuando fuese vencido en juicio por alguna acción de reivindicación u otra real. Debe responder también por vicios redhibitorios.
6. debe satisfacer los gastos de entrega de la cosa vendida, si no hubiese pacto en contrario.
7. no esta obligado a entregar la cosa si el comprador no le hubiere pagado el precio.

Obligaciones del comprador.

1. pagar por el precio en el lugar y época determinada en el contrato. Si no se hubiere convenido nada, el pago debe hacerse en el lugar y tiempo en que se haga la entrega de la cosa. El comprador debe pagar el instrumento de venta y los costos de recibo de la cosa comprada.
2. si al comprador se lo estuviese molestando por reivindicación de la cosa, o por otra acción real, puede suspender el pago del precio.
3. el comprador puede no pagar, si el vendedor no le entregase exactamente lo que compro, o le quisiere dar cosa en especie y calidad distinta a la del contrato, o si quisiera entregar la cosa vendida en partes.
4. esta obligado a recibir la cosa vendida en el termino fijado en el contrato, o en el que fuese de uso local. A falta de término convenido o uso, la cosa debe ser recibida inmediatamente después de la venta.
5. si el comprador a dinero de contado no pagase el precio de la cosa, el vendedor puede negarse a al entrega de la cosa vendida.
6. art. 1429, *“Si el comprador no pagase el precio de la cosa mueble comprada a crédito, el vendedor sólo tendrá derecho para cobrar los intereses de la demora, y no para pedir la resolución de la venta”.*
7. Art. 1432, *“Si el comprador no pagase el precio del inmueble comprado a crédito, el vendedor sólo tendrá derecho para cobrar los intereses de la demora y no para pedir la resolución de la venta, a no ser que en el contrato estuviese expresado el pacto comisorio”.*



Contrato de Permuta

Es el contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir a otro la propiedad de una cosa, a cambio de la entrega en propiedad de otra cosa.

Art. 1485, *“El contrato de trueque o permutación tendrá lugar, cuando uno de los contratantes se obligue a transferir a otro la propiedad de una cosa, con tal que éste le dé la propiedad de otra cosa”*

Los elementos esenciales de este contrato, son las obligaciones recíprocas de traspaso de la propiedad de dos cosas.

La nota del art. 1485 establece que la obligación accesoria que puede ser impuesta a una de las partes de bonificar a la otra con la obligación de una suma de dinero, para igualar los valores de las cosas cambiadas, no desnaturaliza el contrato cuando la suma dada sea menor o igual al valor de las cosa. Si fuera mayor, será venta.

En la permuta, una obligación es la causa de la otra, y no como en las donaciones mutuas que son mutuas porque se realizan en un solo y mismo acto pese a ser independientes una obligación de la otra.

Caracteres del Contrato

- Bilateral
- Consensual
- Formal, si se trata de inmuebles.
- Conmutativo
- Oneroso

Requisitos de validez del contrato

- Capacidad, objeto y forma: se aplica las mismas disposiciones del contrato de compra y venta, ya que el art. 1490, dice que no puede permutar los que no pueden comprar y vender; el art. 1491, dice que no pueden permutarse las cosas que no pueden venderse; y el art. 1492 dice que respecto de la forma, se sigue también las reglas del contrato de compra y venta.

Art. 1490, *“No pueden permutar, los que no pueden comprar y vender”*

Art. 1491, *“No pueden permutarse, las cosas que no pueden venderse”*.

Art. 1492, *“En todo lo que no se haya determinado especialmente, en este título, la permutación se rige por las disposiciones concernientes a la venta”*.

Efectos del Contrato

Como ambas partes son recíprocamente comprador y vendedor, se les aplican las



disposiciones de la compra y venta, con excepción del especialmente reglado en el título de la permutación.

Art. 1486, establece, *“Si una de las partes ha recibido la cosa que se le prometía en permuta, y tiene justos motivos para creer que no era propia del que la dio, no puede ser obligado a entregar la que el ofreció, y puede pedir la nulidad del contrato, aunque no fuese molestado en la posesión de la cosa recibida”*.

Estamos ante un caso de resolución y no de nulidad como dice el artículo, ya que no existe en el momento de la celebración del contrato, ningún elemento de validez del contrato afectado por un vicio, sino simplemente se trata del incumplimiento de una obligación recíproca.

El art. 1489, *“El copermutante vencido en la propiedad de la cosa que ha recibido en cambio, puede reclamar a su elección, la restitución de su propia cosa, o el valor de la que se le hubiese dado en cambio, con pago de los daños e intereses”*.

La restitución de su propia cosa, o el valor de la cosa que se le hubiere dado a cambio o que se le pague el valor de la cosa que él entregó (art. 2128) y en todos los casos con más los daños y perjuicios.

Art. 2128, *“En caso de evicción total, el permutante vencido tendrá derecho para anular el contrato, y repetir la cosa que dio en cambio, con las indemnizaciones establecidas respecto al adquirente vencido sobre la cosa o derecho adquirido, o para que se le pague el valor de ella con los daños y perjuicios que la evicción le causare. El valor en tal caso, será determinado por el que tenía la cosa al tiempo de la evicción”*.

Los valores de las cosas se determinarán por el que tiene la cosa al tiempo de la evicción (última parte art. 2128)

Si optare por la resolución del contrato, el permutante restituirá la cosa en el estado en que se halle, como poseedor de buena fe. Art. 2129, *“Si optare por la anulación del contrato, el copermutante restituirá la cosa en el estado en que se halla, como poseedor de buena fe”*.

Y si la hubiere enajenado a título oneroso o constituyó sobre ella algún derecho real, el permutante perjudicado no tiene derecho alguno contra los terceros adquirentes, pero si hubiese enajenado a título gratuito, el permutante puede exigir al adquirente: el valor de la cosa, o la restitución de ella. Art. 2130, *“Si la cosa fue enajenada por título oneroso por el copermutante, o constituyó sobre ella algún derecho real, el permutante no tendrá derecho alguno contra los terceros adquirentes; pero si hubiese sido enajenada por título gratuito, el permutante puede exigir del adquirente, o el valor de la cosa o la restitución de ella”*.

En caso de evicción parcial, nos remitimos a la compra venta.

Otra diferencia, es la referente a la anulación del contrato por vicios del consentimiento. Aquí dicha anulación tiene efecto contra los terceros poseedores de la cosa inmueble entregada a



la otra parte, contra la cual la nulidad se hubiere pronunciado.

Esto concuerda con el art. 1051, modificado por la ley 17.711, que establece: Art. 1051, *“Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable”*.

El copermutante que hubiese enajenado la cosa dada a cambio, siendo de mala fe, no podrá anular el contrato hasta que el tercero poseedor demande contra él la nulidad de la adquisición.

Art., 1488 *“El copermutante que hubiese enajenado la cosa que se le dio en cambio, sabiendo que ella no pertenecía a la parte de quien la recibió, no podrá anular el contrato, mientras que el poseedor a quien hubiese pasado la cosa, no demandase contra él la nulidad de su contrato de adquisición”*.

LOCACION:

(Art. 1493 código civil)

“Habrá locación cuando dos partes se obliguen recíprocamente, una entregando el uso o goce de una cosa, prestando un servicio o realizando una obra, y la otra a pagar el precio”.

Los sujetos que comprende son:

- Locatario, arrendatario, inquilino: quien paga el precio
- Locador, arrendador: quien recibe el pago
- Precio = Alquiler = Arrendamiento

De la propia definición se desprenden las especies:

- Locación de cosas (bienes muebles e inmuebles)
- Locación de servicios (por ejemplo, contratar un servicio de seguridad)
- Locación de obra (por ejemplo, contratar a una empresa para que construya un edificio)

IMPORTANCIA

Sin dudas que el contrato de locación es uno de los contratos de mayor empleo en la actualidad dada la tendencia de la economía, los mercados, el comercio y la fuerte inserción de los servicios en la vida cotidiana. Justamente, por su naturaleza y por el amplio abanico de situaciones que se pueden reglamentar a través del mismo es que adquiere una significativa importancia económica, dado que posibilita la circulación de riqueza y bienes. De esta forma, quien disponga de bienes o capacidad de trabajo en exceso encuentra en este tipo de contratos la alternativa legal para regular y reglamentar el intercambio de bienes/servicios/ejecución de obras, y así obtener beneficios que le permitan satisfacer sus necesidades.

Si consideramos que los contratos de locación se usan con gran difusión en el alquiler de bienes inmuebles, para la prestación de todo tipo de servicios temporarios, trabajo personal, ejecución de tareas y obras, entonces resulta innegable su importancia en el contexto actual.

METODOLOGIA DEL C.C.

Al respecto, el código civil destina el “LIBRO 2, SECCION 3, TITULO 6” a reglamentar todo lo referido al contrato de locacion, las obligaciones de cada una de las partes, de la capacidad de las mismas, y demas aspectos.

Si bien trata los distintos aspectos del contrato de locacion, destina en este titulo, gran parte de su contenido a lo que es la locacion de los bienes inmuebles, las obligaciones de cada una de las partes y las diferentes situaciones vinculadas con las responsabilidades,



alcances y limitaciones de las conductas de cada uno, esto atento la difundida aplicación de este tipo de contratos para la locacion de inmuebles.

LOCACION DE COSAS EN GENERAL

(Art. 1493)

Habra locacion cuando dos partes se obliguen recíprocamente, una concediendo el uso o goce de una cosa, prestando un servicio o ejecutando una obra y la otra a pagar el precio correspondiente.

- **Caracteres:** se trata de un contrato BILATERAL (en su conformacion intervienen dos partes), es CONSENSUAL (surge del acuerdo de las partes), es CONMUTATIVO (se intercambian bienes, servicios o ejecución de obras por precios que son representativos del valor de los mismos), es ONEROSO (requiere un intercambio reciproco), y de TRACTO SUCESIVO (respecta al pago periodico de la renta, arrendamiento o alquiler)

- Elementos:

- o **Capacidad (art. 1510):** Quienes tengan la administración de sus bienes pueden arrendar y tomar las cosas ajenas en arrendamiento. Salvo por las limitaciones impuestas por la ley.

Tambien pueden arrendar los administradores de bienes ajenos, salvo disposiciones en contrario, por otra parte, quienes estan privados de ser adjudicatarios de ciertos bienes tampoco podran ser locatarios ni siquiera con autorización judicial.

Ademas:

§ Los administradores de herencia no pueden arrendar los bienes bajo su administracion

§ Los menores emancipados pueden ser tanto locadores como locatarios (Ley 17604), antes de esta ley no podian.

§ Los condóminos requieren autorización de los otros socios del condominio para participar de un contrato de locacion sobre los bienes en condominio (sucede lo mismo cuando varias personas poseen un bien en copropiedad indivisa)

- o **Objeto:** el Art. 1499 establece que pueden ser objeto de locacion las cosas muebles no fungibles y las raices (inmuebles), ademas de las cosas indeterminadas

- Por otro lado, establece que las cosas que no estan en el comercio y aquellas que no puede ser enajenadas pueden ser arrendadas, siempre y cuando no estuvieran fuera del comercio por ser nocivos o peligrosos.

- El uso que se le debe dar a una cosas debe ser honesto y conforme a las buenas costumbres, de lo contrario el contrato de locacion no será valido.

- Cuando el uso estuviere expresado en el contrato, el locatario no debe emplearlo en otro distinto al establecido. Si no estuviera expresado en el contrato, debe utilizarlo de acuerdo a la naturaleza de la cosa y para lo que la misma fue prevista

- o **Forma:** la ley no exige condiciones especiales, pudiendo entonces realizarse contratos de locacion tanto escritos (instrumento publico o privado), hasta verbalmente. Si bien esto es valido para pequeñas locaciones o locaciones de poco valor, existen disposiciones especiales, por ejemplo, respecto a los arrendamientos rurales, exigiendo que tales actos deben formalizarse por escrito (ley 13246). Justamente, por ser que emana de la autonomia de la voluntad de las partes, el contrato se puede rescindir en cualquier momento por decisión de ambos.

- o **Prueba:** el hecho de no contar con una forma exigida y de que el mismo sea un contrato consensual, hace posible que el contrato de locacion se probado con cualquiera de los medios previstos (prueba por escrito, verbal, por testigos,



declaraciones, presunciones, etc). Recordando la disposición de que aquellos contratos que superen un monto de \$ 10.000,00 deben probarse por escrito.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DEL LOCADOR (ART. 1514)

- Esta obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo de contrato, en buen estado de conservación, salvo si se ha convenido la entrega en el estado en que se encuentre
- Luego de entregada la cosa, esta obligado a conservarla en buen estado y a mantener en el goce pacifico al locatario por el tiempo de la locacion, realizando todos los actos necesario para esto y absteniendose de impedir el goce, comodidad o normal uso de la cosa
- Esta obligado a mantener la cosa en buen estado haciendo las reparaciones que exigiere el deterioro de la misma por caso fortuito o fuerza mayor, o bien, el deterioro que sufre la cosa por su propia naturaleza, al igual que el deterioro sufrido por el uso o goce estipulado, ademas de todos aquellos deterioros que son culpa del locador.
- El locador no podra cambiar la forma de la cosa. De hacer mejoras o innovaciones, el locatario puede oponerse a ellas, exigir la destrucción, o restituirla y exigir indemnizacion
- Si el locador no realiza los actos de conservación, reparacion y mantenimiento, o bien se retarda en hacerlos, el locatario esta autorizado a retener la parte del precio correspondiente al costo de las reparaciones, y en el caso de ser urgentes, puede hacerlas a cargo del locador.
- Por otra parte, si el locador en sus tareas de mantenimiento interrumpe el uso o goce, el locatario puede exigir una reduccion del precio e incluso la resolucio del contrato.
- Ademas el locador no podra cambiar la forma de la cosa, y se debera hacer cargo de los vicios o desperfectos graves. Debe hacerse cargo por los daños o vicios de 3º a la relacion.
- Esta obligado a pagar las cargas y contribuciones que graven la cosa arrendada.
- Si durante el contrato la cosa fuera destruida por caso fortuito el contrato queda disuelto, si fuera destrucción parcial, el locatario puede solicitar una disminucion del precio

DEL LOCATARIO (ART. 1554)

- El locatario esta obligado a usar la cosa según lo establecido, si no estuviese establecido el uso, debera usarla acorde a la naturaleza de la cosa y para lo que fue prevista. En caso de usar la cosa arrendada en otro uso distinto al establecido o para el cual sirve, el locador tiene derecho de exigir el cese de tales conductas, exigir perdidas e intereses y hasta rescindir el contrato
- El locatario esta obligado a pagar el precio en los plazos establecidos, si no estuviesen establecidos, en los plazos acorde al uso y costumbre del lugar.
- Debe conservar la cosa en buen estado, y restituirla al finalizar el contrato en igual estado que cuando la recibio
- Debe responder por daños o deterioros por su culpa, al respecto, el locador puede exigir al locatario las reparaciones y mantenimientos necesarios
- Realizar las reparaciones menores o por daños pequeños
- Ante mejoras sin autorización que alteren la forma de la cosa arrendada o prohibidas, que perjudiquen o pongan en riesgo la estructura o integridad de la cosa, el locador podra exigir la demolición de tales mejores, demandar perdidas e intereses y rescindir el contrato
- En general, el locatario responde por:
 - o Reparaciones a las que se obligo y no efectuó
 - o Usos distintos a los estipulados
 - o Abandonando la cosa arrendada
 - o Deteriorandose por su culpa o las personas que conviven o usan la cosa



- o Realizando mejoras sin autorización
- o Caso fortuito y fuerza mayor imputable a éste
- o Reparaciones por deterioros menores

No es culpa del locatario:

- Caso fortuito o fuerza mayor no imputable
- Perdida o deterioro por la naturaleza o calidad misma de la cosa
- Desperfectos, daños o destrucción, probando que no le son imputables

DE LAS MEJORAS

El locatario puede hacerlas siempre y cuando no altere la forma de la cosa y mientras no ponga en peligro su estructura y siempre que sean para su comodidad y utilidad. Puede realizar divisiones internas, mudar las existentes, realizar aberturas en tales divisiones o hacer obras analogas.

Seguridad juridica para el locador

- Art. 1558: el locador para seguridad del pago puede retener los frutos existentes de la cosa arrendada y los objetos con los que la misma se encuentre amueblada o provista. Se juzgara que estos accesorios son del locador hasta tanto no se demuestre lo contrario
- Art. 1578: Puede accionar contra el locatario judicialmente (por ejemplo embargando los bienes en locacion) para el cobro del arrendamiento adeudado.
- Tras dos periodos consecutivos impagos, el locador puede rescindir el contrato e iniciar las acciones pertinentes para procurarse el cobro

CONCLUSION DE LA LOCACION

Las causas que ponen fin al contrato son:

- En principio, cualquier conducta contraria o inacción que deriva de las obligaciones de cada una de las partes (vistas mas arriba)
- Conclusión del contrato en el plazo establecido
- Conclusión por voluntad de las partes
- Perdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor
- Imposibilidad de usar la cosa según lo pactado
- Vicios redhibitorios

Cuando concluye el contrato de locacion, el locatario debe restituir la cosa al locador, cesa el pago del arrendamiento, concluyen los subarriendos, se pueden exigir daños e intereses si el contrato concluyo por alguna situación "no normal" por culpa de alguna de las partes

Tiempos (Otras leyes)

- Locacion rural: 5 años
- Locacion con destino a vivienda: 2 años minimo
- Locacion urbana distinta a vivienda: 3 años minimo

Según el cc. (art. 1505) 10 años maximo

CESION Y SUBLOCACION (ART. 1583)

EL LOCATARIO PUEDE SUBARRENDAR EN TODO O EN PARTE O CEDER LA COSA ARRENDADA SI NO FUESE PROHIBIDO POR EL CONTRATO O POR LA LEY

CESION (ART. 1590)

Si no esta prohibido por el contrato o por la ley, el locatario podra ceder a un tercero (quien sera el cesionario) los derechos y obligaciones que emanan del contrato de locacion, de esta manera, quien cedio el contrato de locacion es el cedente, desaparece de la relacion juridica, el tercero que recibe la cosa en cesion pasa a ser el nuevo inquilino o locatario

SUBLOCACION (ART. 1590)

Existe cuando el locatario "subarrienda" parte de la cosa a un tercero, en virtud de este acto, el locatario original pasa a ser el locador del sublocador, quien goza de los derechos y obligaciones de un contrato de locacion convencional. El locador original es totalmente ajeno a esta nueva relacion juridica



LOCACION DE INMUEBLES

Se refiere a la locacion y sublocacion de inmuebles destinados o no a la vivienda, con muebles o accesorios o sin ellos.

Se excluyen de este concepto:

- Relacion de hospedaje temporaria
- Hoteleria
- Locacion por temporada de vacaciones
- Ocupar un lugar en hospitales o asistencias

Regimen legal:

A todo lo visto anteriormente en el c.c., sobre las obligaciones y derechos de cada parte, daños, mejoras, etc etc, se suma la ley 23091 de "locaciones urbanas" estableciendo:

- Este tipo de contratos deben hacerse por escrito y en moneda de curso legal
- Para vivienda, el plazo minimo de locacion es de 2 años, mientras que para otros usos distintos a vivienda (desempeño comercial o profesional) el mínimo es de 3 años. Los contratos celebrados por plazos menores a estos, seran considerados como por el plazo minimo
- Para ajustar los alquileres se usaran solamente indices oficiales
- Antes del desalojo por falta de pago el locador debera "intimar" el pago

ARRENDAMIENTOS RURALES

Habra arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio ubicado fuera de la planta urbana, con destino a la explotacion agropecuaria y la otra, a pagar un precio en dinero

- Estos contratos tendran un plazo minimo de 3 años, y el arrendatario no podra ceder o subarrendar, salvo expresa conformidad del arrendador.
- La explotacion irracional del suelo está prohibida, aun cuando la misma estuviera contemplada en el contrato de arrendamiento. En caso de violarse esta obligaciones, el arrendador podra solicitar judicialmente el cese de las acciones perjudiciales, rescindir el contrato y reclamar perdidas e intereses.
- El arrendador no podra embargar los bienes del arrendatario destinados a la explotacion del predio (herramientas, enseres, maquinas, semillas, asi como ropas y elementos necesarios para su vida) durante el plazo de un año.

OBLIGACIONES

DEL ARRENDATARIO:

- dedicar el suelo a la explotacion establecida en el contrato. Mantener el predio libre de plagas y malezas.
- Contribuir con el 50% de los gastos de desmalezamiento si el predio fuera entregado en estas condiciones
- Conservar el edificio y demas mejoras del predio, restituyendolas en las mismas condiciones en que lo ha recibido.

DEL ARRENDADOR

- Contribuir con el 50% de los gastos de desmalezamiento y lucha contra plagas si el predio fuera entregado en estas condiciones
- Proporcionar vivienda y agua potable a un maestro si el predio estuviera a mas de 10 kilometros de una escuela y los arrendatarios o sus dependientes superen las 25 personas.

El abandono injustificado del predio por parte del arrendatario y la falta de pago dan derecho al arrendador a exigir el desalojo y los pagos por los medios judiciales.

Ademas, el arrendador debe proveer al predio en el termino de 2 años, de una casa habitación y alambrado perimetral

Caracteres del contrato

se trata de un contrato BILATERAL (en su conformacion intervienen dos partes), es CONSENSUAL (surge del acuerdo de las partes), es CONMUTATIVO (se intercambian bienes, servicios o ejecución de obras por precios que son representativos del valor de los mismos), es ONEROSO (requiere un intercambio reciproco), y de TRACTO



SUCESIVO (respecta al pago periodico de la renta, arrendamiento o alquiler)
ESTE TIPO DE CONTRATOS, SEGÚN LA LEY 13246 DEBEN REDACTARSE POR ESCRITO Y SUS FIRMAS CERTIFICADAS POR ESCRIBANO O AUTORIDAD PUBLICA COMPETENTE

APARCERIAS

Habra aparcerias cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales o un predio rural (con o sin plantaciones, sembrados, animales, herramientas, etc) para la explotacion agropecuaria, con el objeto de repartirse sus frutos

Las aparcerias pueden ser: AGRICOLAS, PECUARIAS

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DEL APARCERO:

- Realizar personalmente la explotacion (no puede ceder ni sublocar)
- Dar a las cosas el tratamiento (uso) establecido en el contrato
- Conservar en buen estado edificios, herramientas, elementos de trabajo, etc.
- Informar al aparcero dador la fecha estimada en que se percibiran los frutos, al igual que informarlo de toda novedad que se produzca en la explotacion

DEL APARCERO DADOR

- Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparceria
- Responder por vicios graves de las mismas
- Llevar anotaciones formales respecto de la aparceria: percepci3n de frutos, etc.

ADEMÁS:

- El aparcero no responderá de las perdidas de animales que no le son imputables
- Por la muerte de animales por causas naturales, el aparcero dador deberá dar nuevos animales en reemplazo
- Las perdidas de los frutos/animales por caso fortuito o fuerza mayor seran soportadas por ambos en igual medida
- Las partes pueden acordar libremente el % de distribuci3n, pero no podran disponer de los frutos hasta tanto no se haya efectuado la misma.

ORDEN SEGÚN EL CUAL SE RIGE EL CONTRATO DE APARCERIA:

1. PRESENTE LEY (13246)
2. CONVENCIONES DE LAS PARTES
3. CODIGO CIVIL
4. USOS Y COSTUMBRE

ASPECTOS MAS IMPORTANTES DE LAS LEYES ESPECIALES

Ley 23091 Locaciones Urbanas

Capítulo I – Disposiciones generales Instrumentación.

Artículo 1. Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio en ejecuci3n, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualizaci3n los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza. En todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda de curso legal al momento de concretarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal. En este caso, el precio quedará sujeto a determinaci3n judicial.

Plazos.

Artículo 2. Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos. Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados. Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley: A) Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales; B)



Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato es con fines de turismo; C) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que formen parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos; D) Las locaciones de puestos en mercados o ferias; E) Las locaciones en que los estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos.

Ajustes.

Artículo 3. Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de estadísticas y censos de la Nación y de las provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

Fianzas o depósitos en garantía.

Artículo 4. Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, deberán serlo en moneda de curso legal. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato al finalizar la locación.

Intimación de pago.

Artículo 5. Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

Capítulo II – De las locaciones destinadas a vivienda

Períodos de pago. Artículo 6. El precio de arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

Pagos anticipados.

Artículo 7. Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario: A) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores de un mes; B) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado; C) El pago del valor llave o equivalentes. La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

Resolución anticipada.

Artículo 8. El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Continuadores del locatario.

Artículo 9. En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

- **Locación de obra:** la locación de obra tiene lugar cuando se contrata un trabajo o la ejercitación de una obra, conviniendo que el que la ejecute ponga sólo su trabajo o su industria, o que también provea la materia principal.-

En este caso el que se ha obligado a poner su trabajo o industria, no puede reclamar ningún estipendio si se destruye la obra por caso fortuito antes de haber sido entregada, a no ser que haya habido morosidad por parte del locador en recibirla o que la destrucción haya provenido de la mala calidad de los materiales, si estos fueran suministrados por el locador y



se le hubiese advertido tal circunstancia oportunamente.-

- **Locación de servicios:** la locación de servicios tiene cuando una de las partes se obligare a prestar un servicio, y la otra a pagarle por ese servicio un precio en dinero.-

Una de las derivaciones más frecuentes del contrato de locación de servicios lo constituye el denominado contrato de trabajo.-

En tal forma son aplicables a la locación de servicios aquellas contrataciones que no se encuentren incluidas en el mencionado contrato de trabajo o sea de personal no dependiente.-

Donación

Art. 1789, “*Habrá donación, cuando una persona por un acto entre vivos transfiera de su libre voluntad gratuitamente a otra, la propiedad de una cosa*”. EL art. 1792 completa esta definición a los fines de darle carácter contractual a la donación, “*Para que la donación tenga efectos legales debe ser aceptada por el donatario, expresa o tácitamente, recibiendo la cosa donada*”. López de zavalía lo define de la siguiente manera: Acto jurídico entre vivos, referido a una relación patrimonial, no de garantía, con animo de liberalidad, que produce un enriquecimiento gratuito a otro y que consiste en transferirle u obligarse a transferirle un derecho real de propiedad sobre una cosa mueble o inmueble”

Elementos Esenciales

De la definición dada se desprende los siguientes elementos:

1. Es un acto entre vivos: se diferencia del testamento puesto que la donación es actual, es un acto entre vivos, produciendo sus efectos desde el momento de su perfeccionamiento. En cambio el testamento, como es una disposición de última voluntad o mortis causa, va a producir sus efectos después de la muerte del testador. Por otra parte, el testamento es esencialmente revocable, la donación es irrevocable. Caracteres de la donación que lo diferencian del testamento.
 - § Es un acto jurídico bilateral
 - § Tiene carácter actual, produce sus efectos desde su perfeccionamiento.
 - § Es irrevocable.
2. Obliga a transferir la propiedad de una cosa: el art. 1789, dice que la donación transfiere la propiedad, pero eso no es exacto ya que el solo titulo no basta para producir ese efecto, sino que además se necesita la tradición, y para que sea oponible a terceros en el caso de inmuebles la inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. La transferencia debe ser a titulo gratuito: no hay contraprestación, aunque puede haber cargo.

Diferencia entre donación y liberalidad

Hay que partir de la idea de que toda donación es una liberalidad, pero que no toda liberalidad es una donación. La diferencia radica, en que la donación, como contrato que es,



tiene un contenido patrimonial considerable, hay un patrimonio que se achica y un patrimonio que se agranda. El art. 1789, requiere que exista la transmisión de la cosa, lo que no ocurre en todas las liberalidades. Debe existir también el animus donando, esto es el espíritu de dación de una cosa, con el achicamiento del patrimonio del donante que el acto implica. Para precisar más rigurosamente el concepto, el código enumera en el art. 1791 algunas liberalidades que no son donaciones:

Art. 1791, “*No son donaciones:*

1 - *Derogado por la ley 17.711.*

2 - *La renuncia de una hipoteca, o la fianza de una deuda no pagada, aunque el deudor esté insolvente;*

3 - *El dejar de cumplir una condición a que esté subordinado un derecho eventual, aunque en la omisión se tenga la mira de beneficiar a alguno;*

4 - *La omisión voluntaria para dejar perder una servidumbre por el no uso de ella;*

5 - *El dejar de interrumpir una prescripción para favorecer al propietario;*

6 - *Derogado por la ley 17.711.*

7 - *El servicio personal gratuito, por el cual el que lo hace acostumbra pedir un precio;*

8 - *Todos aquellos actos por los que las cosas se entregan o se reciben gratuitamente; pero no con el fin de transferir o de adquirir el dominio de ellas.*

Las liberalidades que no son donaciones no están sujetas al régimen de estas. Solo debe hacerse la excepción de la cesión gratuita de créditos, a la que se aplican las reglas de la donación en todo lo que no este dispuesto de otra manera en las reglas especiales de este contrato.

Caracteres

§ Es un contrato a título gratuito, el cargo no tiene carácter de contraprestación, sino de obligación accesoria.

§ Es formal, y en algunos casos solemne.

§ Es unilateral

§ Es irrevocable, por la sola voluntad del donante.

§ Es consensual.

Elementos del contrato

Ø Capacidad de las partes: como regla general, tienen capacidad para hacer y aceptar donaciones todos los que la tienen para contratar. Art. 1804, “*Tienen capacidad para hacer y aceptar donaciones, los que pueden contratar, salvo los casos en que expresamente las leyes dispusiesen lo contrario*”. Luego, el código regula quienes pueden hacer y aceptar donaciones. Art. 1805, “*El padre y la madre, o ambos juntos, pueden hacer donaciones a sus hijos de cualquier edad que éstos sean. Cuando no se*



expresare a qué cuenta debe imputarse la donación, entendiéndose que es hecho como un adelanto de la legítima". Este artículo es una excepción al art. 729, que establece que los padres no pueden realizar ningún contrato con los hijos. Art. 1806, "No puede hacerse donación a persona que no exista civil, o naturalmente. Puede, sin embargo, hacerse a corporaciones que no tengan el carácter de personas jurídicas, cuando se hiciere con el fin de fundarlas, y requerir después la competente autorización". Art. 1807, "No pueden hacer donaciones:

- 1 - Los esposos el uno al otro durante el matrimonio, ni uno de los cónyuges a los hijos que el otro cónyuge tenga de diverso matrimonio, o las personas de quien éste sea heredero presunto al tiempo de la donación;
- 2 - El marido, sin el consentimiento de la mujer, o autorización suplementaria del juez, de los bienes raíces del matrimonio;
- 3 - Los padres, de los bienes de los hijos que están bajo su patria potestad, sin expresa autorización judicial;
- 4 - Los tutores, de los bienes de sus pupilos, sino en los casos designados en el artículo 450, número 5;
- 5 - Los curadores, de los bienes confiados a su administración;
- 6 - Los mandatarios, sin poder especial para el caso, con designación de los bienes determinados que puedan donar;
- 7 - Los hijos de familia, sin licencia de los padres. Pueden sin embargo, hacer donaciones de lo que adquieran por el ejercicio de alguna profesión o industria.

Los menores emancipados por matrimonio o por habilitación, no pueden ni con autorización judicial hacer donaciones de los bienes que hubieren adquirido a título gratuito, no así de los adquiridos a título oneroso.

El art. 1808, establece quienes no pueden aceptar donaciones, ellos son: Art.1808.- "No pueden aceptar donaciones:

- 1 - La mujer casada, sin licencia del marido o del juez;
- 2 - Los tutores, en nombre de sus pupilos, sin autorización expresa del juez;
- 3 - Los curadores, en nombre de las personas que tienen a su cargo, sin autorización judicial;
- 4 - Los tutores y curadores de los bienes de las personas que han tenido a su cargo, antes de la rendición de cuentas, y del pago del saldo que contra ellos resultare;
- 5 - Los mandatarios, sin poder especial para el caso, o general para aceptar donaciones".

Los incapaces de hecho pueden aceptar donaciones a través de sus representantes legales, pero los tutores o curadores necesitan autorización expresa del juez. (Art. 1808 inc. 1 y 2)

El donatario debe existir, art. 1806, "No puede hacerse donación a persona que no exista



civil, o naturalmente. Puede, sin embargo, hacerse a corporaciones que no tengan el carácter de personas jurídicas, cuando se hiciere con el fin de fundarlas, y requerir después la competente autorización”.

Momento para valorar la capacidad:

Del donante:

- Al prometer
- O al entregar la cosa

Basta que sea capaz en cualquiera de ellos, art. 1809, *“La capacidad del donante debe ser juzgada respecto al momento en que la donación se prometió o se entregó la cosa. La capacidad del donatario, debe ser juzgada respecto al momento en que la donación fue aceptada. Si la donación fuese bajo una condición suspensiva, en relación al día en que la condición se cumpliera”.*

Del Donatario:

- Al momento de la aceptación.
- Si la donación esta hecha bajo condición suspensiva, debe ser capaz el día en que la condición se cumpla.

Ø Consentimiento: Art. 1792, *“Para que la donación tenga efectos legales debe ser aceptada por el donatario, expresa o tácitamente, recibiendo la cosa donada. Tiene que existir en el donante la intención de hacer una liberalidad. El animus donando, es decir una intención de enriquecer o beneficiar al donatario, sin recibir compensación alguna. Esa intención puede ser revocada, antes de que la donación sea aceptada, ya sea expresa o tácitamente, vendiendo, hipotecando o dando a otros las cosas donadas. Art. 1793, “Antes que la donación sea aceptada, el donante puede revocarla expresa o tácitamente, vendiendo, hipotecando, o dando a otros las cosas comprendidas en la donación. En la donación, se da la única excepción al 1154, que es la teoría de la remisión de la aceptación. Art. 1795, “Si el donante muere antes que el donatario haya aceptado la donación, puede éste, sin embargo, aceptarla, y los herederos del donante están obligados a entregar la cosa dada”. Esta excepción existe, en razón que Vélez Sarsfield le da valor fundamental a la voluntad del donante, hacia quien hay una relación de tipo efectiva- espiritual, que hace que el donante se desprenda de algo muy querido, a favor del donatario. Por lo tanto si ya se ha hecho la oferta de donación y el oferente muere antes de la aceptación, no es caso de que se deje de lado la voluntad de quien ha fallecido habiendo manifestado su voluntad de beneficiar a alguien, por no haber vivido para conocer la aceptación del beneficiario. En cambio si el que muere es el donatario, antes de aceptar la donación esta queda sin efecto, y sus herederos nada pueden reclamar. Art. 1796, “Si muere el donatario antes de aceptar la donación, queda ésta sin*



efecto, y sus herederos nada podrán pedir al donante". El art. 1794, establece: *"Si la donación se hace a varias personas separadamente, es necesario que sea aceptada por cada uno de los donatarios, y ella sólo tendrá efecto respecto a las partes que la hubiesen aceptado. Si es hecha a varias personas solidariamente, la aceptación de uno o alguno de los donatarios se aplica a la donación entera. Pero si la aceptación de los unos se hiciera imposible, o por su muerte o por revocación del donante respecto de ellos, la donación entera se aplicará a los que la hubiesen aceptado"*. El art. 1797 dice, *"Nadie puede aceptar donaciones, sino por sí mismo o por medio del que tenga poder especial suyo al intento, o poder general para la administración de sus bienes, o por medio de su representante legítimo"*. Esto concuerda con el art. 1881, inc. 8 y 15.

Caducidad por incapacidad: art. 1809, *"La capacidad del donante debe ser juzgada respecto al momento en que la donación se prometió o se entregó la cosa. La capacidad del donatario, debe ser juzgada respecto al momento en que la donación fue aceptada. Si la donación fuese bajo una condición suspensiva, en relación al día en que la condición se cumpliera"*. A su vez, el contenido de la oferta de donación, tiene que ser hacer una liberalidad, es decir que sea a título gratuito, sin ventajas para el donante, por parte del donatario y con el fin de transmitirle la propiedad de la cosa donada, siendo ese traspaso de la propiedad actual e irrevocable. Si es con cargo, que este no exceda el valor de la donación.

Ø Objeto. El objeto de la donación pueden ser cosas muebles e inmuebles, art. 1799, *"Las cosas que pueden ser vendidas pueden ser donadas"*. Esto no es absoluto, puesto que por ejemplo, las cosas futuras que pueden ser vendidas no pueden ser donadas. Por lo tanto este principio del 1799, esta condicionado por las restricciones del título de las donaciones, y las que surgen de la naturaleza misma del contrato.

§ Las donaciones no pueden comprender sino los bienes presentes del donante, y si comprenden también bienes futuros, eran nulas a éste respecto.

§ Las donaciones de todos los bienes presuntos subsistirán si los donantes reservaren el usufructo o una porción conveniente para subvenir a sus necesidades, y salvo, los derechos de sus acreedores y de sus herederos, descendientes, o ascendientes legítimos. Art. 1800, *"Las donación no pueden comprender, sino los bienes presentes del donante, y si comprenden también bienes futuros, serán nulas a este respecto. Las donaciones de todos los bienes presentes subsistirán si los donantes se reservaren el usufructo, o una porción conveniente para subvenir a sus necesidades, y salvo los derechos de sus acreedores y de sus herederos, descendientes, o ascendientes legítimos"*.

§ Art. 1801, *"El donante puede reservarse a su favor, o disponer en favor de un tercero del*



usufructo de los bienes donados”.

§ En conclusión, todas las cosas muebles inmuebles presentes pueden donarse.

§ Si se trata de derechos, asume la forma de cesión de derechos.

§ No puede tratarse de servicios, art. 1791, *“No son donaciones: inc.7 - El servicio personal gratuito, por el cual el que lo hace acostumbra pedir un precio”.*

§ Si la donación es de bienes presentes y futuros es nula respecto de los futuros.

§ Si se pueden donar por ejemplo:

- La renta de un bien
- Intereses de una deuda
- La cría de hacienda.

Puesto que no son bienes futuros porque ya están en el patrimonio del donante.

§ Si es futuro y por lo tanto no se puede donar, por ejemplo una escultura que se va a realizar.

§ Tampoco pueden donarse todos los bienes presentes de una persona, en razón de que se considera un acto irreflexivo. Pero si se puede donar todo, si se reserva el usufructo o una porción suficiente para vivir.

Ø Forma: distintos supuestos:

1) Bienes Inmuebles: forma solemne absoluta. Art. 1810, *“Deben ser hechas ante escribano público, en la forma ordinaria de los contratos, bajo pena de nulidad:*

1 - Las donaciones de bienes inmuebles;

2 - Las donaciones de prestaciones periódicas o vitalicias.

Respecto de los casos previstos en este artículo no regirá el artículo 1185.

Las donaciones al Estado podrán acreditarse con las constancias de actuaciones administrativas”. Art. 1811, “Las donaciones designadas en el artículo anterior, deben ser aceptadas por el donatario en la misma escritura. Si estuviese ausente, por otra escritura de aceptación”.

2) Donaciones remuneratorias: forma relativa

3) Bienes muebles, o títulos al portador: no formal, por la sola entrega de la cosa o del título al donatario. Art. 1815, *“La donación de cosas muebles o de títulos al portador puede ser hecha sin un acto escrito, por la sola entrega de la cosa o del título al donatario”.*

Ø Prueba

- Las donaciones al Estado, podrán acreditarse con las constancias de actuaciones administrativas. Art. 1810, ultima parte,
- Art. 1812, *“Las donaciones designadas, no se juzgarán probadas sin la exhibición de la correspondiente escritura en que se hubiesen hecho”.*
- Art. 1813, *“En todos los otros casos, si en juicio se demandase la entrega de los bienes*



donados, la donación cualquiera que sea su valor, no se juzgará probada, sino por instrumento público o privado, o por confesión judicial del donante”.

- Si se hizo entrega de la cosa (donaciones mobiliarias instantáneas o manuales), se admite todo tipo de prueba, art. 1817, *“Si el que transmitió la cosa alegase que el poseedor de ella no la tiene por título de donación, sino por depósito, préstamo, etc., debe probar que la donación no ha existido. Toda clase de prueba es admitida en tal caso”.*
- Si la prueba fuere dudosa, la donación se presume. Art. 1818, *“La donación no se presume sino en los casos siguientes:*
 - 1 - *Cuando se hubiere dado una cosa a persona a quien hubiese algún deber de beneficiar;*
 - 2 - *Cuando fuese a un hermano o descendiente de uno u otro;*
 - 3 - *Cuando se hubiese dado a pobres, cosas de poco valor;*
 - 4 - *Cuando se hubiese dado a establecimientos de caridad”.*

Clases de donaciones

- a. **Donaciones puras y simples:** el donante se desprende de un bien voluntariamente, sin sujetar la misma transmisión a ningún plazo o condición.
- b. **Donaciones manuales:** son aquellas que tienen por objeto:
 - Una cosa mueble
 - O título al portador.

Y se perfeccionan para producir sus efectos propios con la entrega de la cosa. Art. 1816, *“Para que valgan las donaciones manuales es preciso que ellas presenten los caracteres esenciales del contrato, y que la tradición que las constituye sea en sí misma una tradición verdadera”.*

- c. **Donaciones inoficiosas:** toda persona que tenga herederos forzosos no pueden disponer a título gratuito de sus bienes en perjuicio de la legitimidad de aquellos. Es un límite a la autonomía de la voluntad tendiente a preservar el acervo hereditario de la familia. Art.1830.- *“Reputase donación inoficiosa aquella cuyo valor excede en la parte de que el donante podía disponer; y a este respecto se procederá conforme a lo determinado en el Lib. IV de este Código”.* Art.1831.-*“Si por el inventario de los bienes del donante fallecido, se conociere que fueron inoficiosas las donaciones que había hecho, sus herederos necesarios podrán demandar la reducción de ellas, hasta que queden cubiertas sus legítimas”.* Art. 1832, *“La reducción de las donaciones sólo puede ser demandada:*
 - 1 - *Por los herederos forzosos que existían en la época de la donación; empero si existieren descendientes que tuvieren derecho a ejercer la acción, también competirá el derecho de obtener la reducción a los descendientes nacidos después de la donación;*
 - 2 - *Si las donaciones fueren gratuitas, y no cuando fuesen remuneratorias o con cargos,*



salvo en la parte en que sean gratuitas”. cuando el art. Habla de herederos forzosos, se refiere al cónyuge, ascendiente y descendiente. Pero si existieren descendientes que tuvieran derecho a ejercer la acción, también pueden hacerlo los descendientes nacidos después de la donación. Cuando la acción se ejerce en contra de un coheredero, que ha recibido del causante una porción mayor, se denomina acción de **colación** y se rige por el art. 3476, “*Toda donación entre vivos hecha a heredero forzoso que concurre a la sucesión legítima del donante, sólo importa una anticipación de su porción hereditaria*”. Cuando la acción se ejerce contra terceros ajenos a los sucesores, la acción se denomina **reducción** y se rige por el art. 3955, “*La acción de reivindicación que compete al heredero legítimo, contra los terceros adquirentes de inmuebles comprendidos en una donación, sujeta a reducción por comprender parte de la legítima del heredero, no es prescriptible sino desde la muerte del donante*”. cuando resultare que son varias las donaciones que en su totalidad exceden de la parte disponible, se procede a su reducción empezando por las últimas. Art. 3602, “*Para fijar la legítima se atenderá al valor de los bienes quedados por muerte del testador. Al valor líquido de los bienes hereditarios se agregará el que tenían las donaciones, aplicando las normas del artículo 3477. No se llegará a las donaciones mientras pueda cubrirse la legítima reduciendo a prorrata o dejando sin efecto, si fuere necesario, las disposiciones testamentarias*”. Este derecho no es intuitu personae, puede ser ejercido también por los acreedores por medio de la acción subrogatoria.

d. **Donaciones con cargo:** nota art. 558, “Cargo es toda disposición onerosa por medio de la cual el que quiere mejorar a otro, limita su promesa exigiendo de él, una prestación a cambio de lo que recibe” art. 1826, “*La donación puede hacerse con cargos que sean en el interés del donante, o de un tercero, sea el cargo relativo al empleo o al destino que debe darse al objeto donado, sea que consista en una prestación cuyo cumplimiento se ha impuesto al donatario*”. Art. 1827, “*Las donaciones con cargo de prestaciones apreciables en dinero, son regidas por las reglas relativas a los actos a título oneroso, en cuanto a la porción de los bienes dados, cuyo valor sea representado o absorbido por los cargos; y por las reglas relativas a las disposiciones por título gratuito, en cuanto al excedente del valor de los bienes, respecto a los cargos*”. Art. 1828, “*Cuando la importancia de los cargos sea más o menos igual al valor de los objetos transmitidos por la donación, ésta no está sujeta a ninguna de las condiciones de las donaciones gratuitas*”. Art. 1829, “*Los terceros, a cuyo beneficio el donatario ha sido cargado con prestaciones apreciables en dinero, tienen acción contra él para obligarle al cumplimiento de esas prestaciones; pero el donante y sus herederos no tienen acción respecto a las cargas establecidas a favor de terceros*”. El cargo se diferencia de la condición:

- La condición es suspensiva pero no coercitiva



- El cargo es coercitivo pero no suspensivo.
- Así, el cargo no impide la adquisición del derecho, y no expone al peligro de una pérdida total.
- En caso de duda, es cargo y no condición.
 - Siempre hay una disminución del beneficio que recibe el donatario.
 - Si el cargo es a favor de un tercero, pasa a ser el supuesto del art. 504, "*Si en la obligación se hubiere estipulado alguna ventaja en favor de un tercero, éste podrá exigir el cumplimiento de la obligación, si la hubiese aceptado y hécholo saber al obligado antes de ser revocada*".
- e. Donaciones remuneratorias: Art. 1822, "*Las donaciones remuneratorias son aquellas que se hacen en recompensa de servicios prestados al donante por el donatario, estimables en dinero, y por los cuales éste podía pedir judicialmente el pago al donante*". Se requiere tres condiciones:
- Que se trate de una recompensa de servicios prestados al donante por el donatario.
 - Que esos servicios sean apreciables en dinero.
 - Que el donatario pueda exigirlos judicialmente el pago de esos servicios.

¿El negocio es gratuito u oneroso?

El acto debe considerarse a título oneroso en la medida que el valor de la cosa donada importe el valor de los servicios prestados, y gratuito n lo que excede de ello, art. 1825, "*Las donaciones remuneratorias deben considerarse como actos a título oneroso, mientras no excedan una equitativa remuneración de servicios recibidos*". Pero para que valga como donación remuneratoria, debe hacerse constar en el instrumento de la donación, el acto que se tiene n mira remunerar, si no, es contrato de donación gratuita, art. 1823, "*Si del instrumento de la donación no constare designadamente lo que se tiene en mira remunerar, el contrato se juzgará como donación gratuita. Por lo tanto debe ser hecha por escrito. No necesariamente en escritura pública, salvo que se exija escritura publica por otra razón por ejemplo, si el bien donado es un inmueble.*

- f. Donaciones mutuas: art. 1819, "*Las donaciones mutuas son aquellas que dos o más personas se hacen recíprocamente en un solo y mismo acto*". debe existir dos donaciones que se hacen recíprocamente dos personas en el mismo acto. El acto no pierde su carácter de gratuito. Pero, sin embargo si resultare de las circunstancias que su intención fue la de establecer una correlación directa entre las dos transmisiones, habría permuta. Por ello, debe resolverse el problema de saber si las causas de resolución especiales para la donación, son aplicables a un acto de este tipo. También hay que resolver si resuelta una donación, la otra cae por vía de consecuencia. La respuesta es negativa, puesto que cada liberalidad tiene su causa propia en la intención de hacer una



liberalidad. Estas donaciones no son permitidas entre esposos. Art. 1820, “*Las donaciones mutuas no son permitidas entre esposos*”. Art. 1821, “*La anulación por vicio de forma, o de valor de la cosa donada, o por efecto de incapacidad en uno de los donantes, causa la nulidad de la donación hecha por la otra parte; pero la revocación de una de las donaciones por causa de ingratitud, o por inejecución de las condiciones impuestas, no trae la nulidad de la otra*”. Una donación no es la causa de la otra, sino que la causa de ambas donaciones son las intenciones recíprocas de los donantes de hacerse mutuamente una liberalidad, independientemente de la liberalidad que el otro le hace.

g. Donaciones mortis causa: el art. 1803 dice, “*No se reconocen otras donaciones por causa de muerte, que las que se hacen bajo las condiciones siguientes*:

1 - *Que el donatario restituirá los bienes donados, si el donante no falleciere en un lance previsto*;

2 - *Que las cosas donadas se restituirán al donante, si éste sobreviviere al donatario*”. Aquí se habla de restituirse los bienes donados, funcionando la muerte del donante como condición resolutoria, y nunca suspensiva, sino, estaríamos en presencia de un testamento y no de una donación. Los bienes donados volverán al donante:

- Si la muerte del donante no se produce en el lance previsto.
- O si la muerte del donatario es anterior a la del donante.

Mientras tanto, desde la fecha de la celebración, el contrato produce sus efectos propios.

Reversión de la donación

Según el art. 1802, “*El donante puede imponer a la donación las condiciones que juzgue convenientes, con tal que sean posibles y lícitas. No podrá, sin embargo, bajo pena de nulidad de la donación, subordinarla a una condición suspensiva o resolutoria, que le deje directa o indirectamente el poder de revocarla, de neutralizar o de restringir sus efectos*”.

Ese acontecimiento resolutorio puede ser:

- El fallecimiento de las partes
- El cumplimiento de un hecho del donatario.

El art. 1841, establece, “*El donante puede reservarse la reversión de las cosas donadas, en caso de muerte del donatario, o del donatario y sus herederos*”. La reversión no puede ser estipulada sino en provecho del donante. Si se hubiere estipulado copulativamente en provecho del donante y sus herederos, o de un tercero, la cláusula será reputada por no escrita. Art. 1842, “*La reversión condicional no puede ser estipulada sino en provecho sólo del donante. Si se hubiere estipulado copulativamente en provecho del donante y sus*



herederos, o de un tercero, la cláusula será reputada no escrita respecto a estos últimos”. Esta disposición es de orden público, a los efectos de impedir la alteración del orden sucesorio.

Carácter: Debe ser una cláusula expresa. Tiene carácter convencional.

Fundamento: Que los bienes no pasen a terceros. Puesto que el donante solo pretendía beneficiar al donatario, o al donatario y sus hijos, y si éste muere antes de que muera el donante, éste puede pretender, dejándolo expresamente fijado en el acto de la donación, que los bienes donados retornen a su patrimonio.

Naturaleza jurídica:

Es una condición resolutoria con efectos retroactivos. Art. 1847, *“La reversión tiene efecto retroactivo. Hace de ningún valor la enajenación de las cosas donadas, hecha por el donatario o sus hijos, y los bienes donados vuelven al donante libres de toda carga o hipoteca, tanto respecto al donatario, como respecto de los terceros que los hubiesen adquirido”.* Constituiría una excepción al principio de la irrevocabilidad de las donaciones, por lo tanto, en caso de cumplimiento de la condición, tiene todos los efectos del cumplimiento de una condición resolutoria, con la sola excepción de que los sucesores del donatario conservan los frutos percibidos de la cosa donada. Esta cláusula puede estar inserta en cualquier clase de donación recordando que debe pactarse expresamente.

Condiciones y modalidades

- Que el donante sobreviva al donatario, sin perjuicio de que se le pueda agregar a la de éste, otras personas o la existencia de ciertas condiciones a la fecha de la muerte del donatario. Ej. Que muera el donatario y sus hijos varones.

Sin muerte del donatario antes que muera el donante, no hay reversión. Cuando se considera cumplida la condición: art. 1844, *“Cuando el derecho de reversión ha sido estipulado para el caso que la muerte del donatario preceda a la del donante, la reversión tiene lugar desde la muerte del donatario, aunque le sobrevivan sus hijos. Si el derecho de reversión ha sido reservado para el caso de la muerte del donatario, y de sus hijos o descendientes, la reserva no principia para el donante, sino por la muerte de todos los hijos o descendientes del donatario. Pero si el derecho de reserva se hubiere establecido para el caso de la muerte del donatario sin hijos, la existencia de los hijos, a la muerte del donatario, extingue este derecho, que no revive ni aun en caso de la muerte de estos hijos antes de la del donante”.* En el concepto de hijos se encuentran comprendidos, todos los hijos matrimoniales, y extramatrimoniales ya reconocidos al tiempo de la donación, y no los adoptivos o reconocidos con posterioridad a la donación. Herederos: se refiere a los herederos forzosos, más los colaterales más los herederos testamentarios. Descendientes:



se refiere solamente a sus hijos.

- Si la cláusula se pacta para la muerte del donatario, sin hijos, si el donatario fallece antes de haber tenido hijos con posterioridad a la donación, el retorno se produce.
- Pero, si con posterioridad a la donación y antes de morir el donatario ha tenido hijos, aun en el caso de muertos estos antes que el donatario, el retorno no se produce.

Si el donante fallece antes que el donatario, la condición resulta de imposible cumplimiento y el donatario adquiere el dominio irrevocable.

Efectos

a) Pendiente la condición: entregada la cosa donada, el donatario adquiere la propiedad de ella, (pero adquiere un dominio revocable, menos pleno). Puede:

- Usar
- Gozar
- Disponer total o parcialmente de la cosa

Los acreedores del donatario pueden:

- Embargar
- Ejecutar los bienes.

Los terceros adquirentes: pueden tomar el dominio de la cosa, sujeto a la contingencia de la condición. Es decir que pendiente el cumplimiento de la condición, el donante ha dejado de ser propietario de la cosa, pero puede, como acreedor condicional, tomar medidas conservatorias sobre la cosa donada, y sus acreedores pueden ejecutar medidas precautorias.

b) Cumplida la condición: los herederos del donatario deben restituir la cosa al donante. El efecto se produce de pleno derecho sin necesidad de reconocimiento judicial. El juez, solamente declara en su caso la existencia del cumplimiento de la condición, cuya prueba le compete a quien la invoca. El derecho a retomar la cosa donada una vez cumplida la condición, es:

- Patrimonial
- Transmisible
- Cesible
- Renunciable

Y como dijimos, tiene efectos retroactivos por lo tanto, cumplida la condición, hace de ninguna valor las enajenaciones hechas por el donatario.

Efectos entre las partes

- Se debe restituir la cosa donada en el estado en que se encuentre. Art. 584, "*Si la obligación fuere de dar una cosa cierta con el fin de restituirla a su dueño, y la cosa se perdiese sin culpa del deudor, la cosa se pierde para su dueño, salvo los derechos de*



éste hasta el día de la pérdida y la obligación quedará disuelta". Libre de toda carga o gravamen.

- No obliga al donante los actos de deposición hechos por el donatario. Sin embargo debe respetar los actos de administración. Art. 2670, *"evocándose el dominio con efecto retroactivo, el antiguo propietario está autorizado a tomar el inmueble libre de todas las cargas, servidumbres o hipotecas con que lo hubiese gravado el propietario desposeído o el tercer poseedor; pero está obligado a respetar los actos administrativos del propietario desposeído, como los alquileres o arrendamientos que hubiese hecho. Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en la legislación especial"*.salvo:
- Mala fe del tercero contratante con el donatario o sus herederos.
- Las mejoras y aumentos en la cosa se rigen por el art. 588, *"Si la cosa se mejorare o hubiere aumentado sin que el deudor hubiese hecho gastos en ella o empleado su trabajo, o el de otro por él, será restituida a su dueño con el aumento o mejora; y nada podrá exigir el deudor"*.

Efectos respecto de terceros

Hay que analizar según la cosa sea:

- Mueble
- Inmueble

Y se trata de actos de:

- Administración
- O disposición

Actos de administración.

Sea la cosa mueble o inmueble, la reversión no tiene efectos, y el donante, al retomar la cosa, debe respetar los actos y esta obligado a su cumplimiento.

Actos de disposición:

Cosa mueble:

En virtud del art. 2412, crea a favor del poseedor la presunción de propiedad salvo, robo, pérdida, o hallazgo. Art. 2412, *"La posesión de buena fe de una cosa mueble, crea a favor del poseedor la presunción de tener la propiedad de ella, y el poder de repeler cualquier acción de reivindicación, si la cosa no hubiese sido robada o perdida"*.

Obviamente el principio cede ante la mala fe del adquirente:

Cosas inmuebles:

Rige el art. 1847, *"La reversión tiene efecto retroactivo. Hace de ningún valor la enajenación de las cosas donadas, hecha por el donatario o sus hijos, y los bienes donados vuelven al donante libres de toda carga o hipoteca, tanto respecto al donatario, como respecto de los*



terceros que los hubiesen adquirido". Dicho artículo a su vez concuerda con el art. 2670 que reza, *"Revocándose el dominio con efecto retroactivo, el antiguo propietario está autorizado a tomar el inmueble libre de todas las cargas, servidumbres o hipotecas con que lo hubiese gravado el propietario desposeído o el tercer poseedor; pero está obligado a respetar los actos administrativos del propietario desposeído, como los alquileres o arrendamientos que hubiese hecho"*. A los fines de determinar los efectos de la reversión, debe tenerse en cuenta:

- La forma de convenirse la cláusula
- La inserción de la misma en el título.
- La inscripción en los registros.

Renuncia: El donante puede renunciar al ejercicio del derecho de reversión. Art. 1845, *"El donante puede, antes de llegar el caso de reversión, renunciar al ejercicio de este derecho"* lo que concuerda con el art. 872, *"Las personas capaces de hacer una renuncia pueden renunciar a todos los derechos establecidos en su interés particular, aunque sean eventuales o condicionales; pero no a los derechos concedidos, menos en el interés particular de las personas, que en mira del orden público, los cuales no son susceptibles de ser el objeto de una renuncia"*. Pudiendo hacer su renuncia de manera tácita, como por ejemplo, prestando su consentimiento para la venta de los bienes que forman la donación, causando efectos no solo respecto del comprador, sino también respecto del donatario. Pero, el consentimiento del donante a la constitución de hipoteca hecha por el donatario, no importa la renuncia del derecho de reversión, sino a favor del acreedor hipotecario. Art. 1846, *"El consentimiento del donante a la venta de los bienes que forman la donación, causa la renuncia del derecho de reversión no sólo respecto del comprador, sino también respecto del donatario. Pero el asentimiento del donante a la constitución de una hipoteca hecha por el donatario no importa renuncia del derecho de reversión sino en favor del acreedor hipotecario"*.

Revocación de la donación

La donación, es un contrato por su naturaleza irrevocable, pues no depende de la voluntad del donante, dejar sin efecto el contrato celebrado. Solo puede ser dejado sin efecto, por las causales establecidas:

- **Contractualmente:** cumplimiento de una condición o supervenencia de hijos del donante.
- **O por causales determinadas por la ley:** ingratitud.

Por eso, hay que hablar de resolución y no de revocación, puesto que la revocación, es por voluntad de una sola de las partes. Dice el art. 1793, *"Antes que la donación sea aceptada, el donante puede revocarla expresa o tácitamente, vendiendo, hipotecando, o dando a otros las cosas comprendidas en la donación"*. Pero hay que tener en cuenta, que una cosa es la oferta de la donación y otra cosa es el contrato de donación. Dice el art. 1848, *"La donación*



aceptada, sólo puede revocarse en los casos de los artículos siguientes”.

Causales de revocación:

Inejecución del los cargos o condiciones de la donación. **Art. 1849**, “*Cuando el donatario ha sido constituido en mora respecto a la ejecución de los cargos o condiciones impuestas a la donación, el donante tiene acción para pedir la revocación de la donación*”. **Art. 1850**, “*El donante puede demandar la revocación de la donación por causa de inejecución de las obligaciones impuestas al donatario, sea cual fuere la causa de la falta de cumplimiento de esas obligaciones, y aunque la ejecución haya llegado a ser imposible a consecuencia de circunstancias completamente independientes de la voluntad del donatario, salvo el caso en que la imposibilidad haya sobrevenido antes que él se hubiese constituido en mora*”. **Art. 1851**, “*La revocación por inejecución de las condiciones o cargas, es únicamente relativa al donatario, y no perjudica a los terceros a cuyo beneficio las condiciones o las cargas hubiesen sido estipuladas por el donante*”. **Art. 1852**, “*El derecho de demandar la revocación de una donación por inejecución de las cargas impuestas al donatario, corresponde sólo al donante y a sus herederos, sea que las cargas estén impuestas en el interés del donante o en el interés de terceros, y que consistan ellas o no en prestaciones apreciables en dinero*”. **Art. 1853**, “*Los terceros a beneficio de los cuales las cargas han sido impuestas, sólo tienen una acción personal contra el donatario para obligarle a cumplirlas*”. **Art. 1854**, “*El donatario responde sólo del cumplimiento de los cargos con la cosa donada, y no está obligado personalmente con sus bienes. Puede sustraerse a la ejecución de los cargos, abandonando la cosa donada, y si ésta perece por caso fortuito, queda libre de toda obligación*”. **Art.1855**.”*Cuando la donación ha sido de bienes inmuebles, y en el instrumento público están expresadas las cargas impuestas por el donante, la revocación de la donación anula las enajenaciones, servidumbres, e hipotecas consentidas por el donatario*”. **Art.1856**.-“*Cuando la donación ha sido de bienes muebles, su revocación trae la nulidad de la enajenación hecha por el donatario, cuando el adquirente de los bienes donados conocía las cargas impuestas y sabía que no estaban cumplidas*”. **Art.1857**.- “*Los terceros que hubiesen adquirido los bienes donados, pueden impedir los efectos de la revocación, ofreciendo ejecutar las obligaciones impuestas al donatario, si las cargas no debiesen ser ejecutadas precisa y personalmente por aquél*”.

Ingratitud del donatario: **art. 1858**, “*Las donaciones pueden también ser revocadas por causa de ingratitud del donatario en los tres casos siguientes:*

- 1 - Cuando el donatario ha atentado contra la vida del donante;*
- 2 - Cuando le ha inferido injurias graves, en su persona o en su honor;*
- 3 - Cuando le ha rehusado alimentos”.*

Art.1859.- “*El donatario puede ser considerado que ha atentado contra la vida del donante,*



aunque no haya sido condenado por el hecho, y aunque sus actos no presenten los caracteres de la tentativa según el derecho criminal. Basta que por esos actos, haya manifestado de una manera indudable la intención de dar muerte al donante”. **Art.1860.-** “Los delitos graves contra los bienes del donante pueden, como los delitos contra su persona, motivar la revocación de la donación”. **Art.1861.-** “Para que los hechos del donatario contra la persona y bienes del donante den causa para la revocación de la donación deben ser moralmente imputables al donatario: pero la minoridad no puede excusarlo, cuando voluntariamente y con suficiente discernimiento, se ha hecho culpable de hechos de ingratitud contra el donante” **Art.1862.-** “La revocación de la donación tiene también lugar por causa de ingratitud, cuando el donatario ha dejado de prestar alimentos al donante, no teniendo éste padres o parientes a los cuales tuviese derecho de pedirlos, o no estando éstos en estado de dárselos”. **Art.1864.-** “La revocación de una donación por causa de ingratitud, no puede ser demandada sino por el donante o sus herederos” **Art.1865.-** “La demanda por la revocación de la donación, no puede ser intentada sino contra el donatario, y no contra sus herederos o sucesores; mas cuando ha sido entablada contra el donatario puede continuar contra sus herederos o sucesores”.

Art.1866.- “La revocación de la donación por causa de ingratitud, no tiene efecto contra terceros por las enajenaciones hechas por el donatario, ni por las hipotecas u otras cargas reales que hubiese impuesto sobre los bienes donados, antes de serle notificada la demanda”. **Art.1867.-** “Entre donante y donatario, los efectos de la revocación por causa de ingratitud, remontan al día de la donación, y el donatario está obligado no sólo a restituir todos los bienes donados que él posea, sino que aun debe bonificar al donante los que hubiese enajenado, e indemnizarlo por las hipotecas y otras cargas reales con que los hubiese gravado, sea por título oneroso o lucrativo”.

Supernacencia de hijos, si hubiere estipulación expresa. **Art. 1868**, “Las donaciones no pueden ser revocadas por supernacencia de hijos al donante después de la donación, si expresamente no estuviese estipulada esta condición”.

- Revocación por inejecución de los cargos: el código autoriza a resolver el contrato bajo el nombre de revocación, pero estamos en presencia de un pacto resolutorio tácito, en razón de que la donación con cargo adquiere el carácter de bilateral y se ha considerado que no es justo que el donante quedase librado a la eventualidad del incumplimiento de los cargos, sin mas recurso que la acción para exigir la ejecución de ellos. Por lo tanto, no cumple con los cargos o condiciones de la donación, el donante se reserva la facultad de resolver el contrato de donación.

Acción de revocación: la acción de revocación tiene por objeto la resolución del contrato por incumplimiento de los cargos impuestos. Sujeto activo: el donante y sus herederos: la acción



se ejerce con independencia del beneficiario de los cargos y con motivo de que el donante y sus herederos carecen de acción para exigir el cumplimiento de los cargos. Art. 1829, *“Los terceros, a cuyo beneficio el donatario ha sido cargado con prestaciones apreciables en dinero, tienen acción contra él para obligarle al cumplimiento de esas prestaciones; pero el donante y sus herederos no tienen acción respecto a las cargas establecidas a favor de terceros”*. Los beneficiarios de los cargos, tienen acción personal contra el donatario para obligarlo a cumplir los cargos (Art. 1853). Sujeto pasivo: por imperio de la primera parte del art. 1851, la acción se ejerce contra el donatario. Dicha norma agrega que la revocación no perjudica a los terceros a cuyo beneficio la condición o los cargos hubiesen sido estipulados por el donante. Siendo necesario que los 3º hayan aceptado los cargos antes de la revocación de la donación, puesto que a partir de ese momento, es que ella se perfecciona respecto de ellos.

Condiciones de la acción: cuando el donatario ha sido constituido en mira respecto de la ejecución de los cargos o condiciones impuestas a la donación, el donante tiene acción para pedir la revocación de la donación. (Art. 1849), la revocación procede haya o no culpa del donatario, haya o no caso fortuito. Al art. 1850 establece una limitación, *“El donante puede demandar la revocación de la donación por causa de inejecución de las obligaciones impuestas al donatario, sea cual fuere la causa de la falta de cumplimiento de esas obligaciones, y aunque la ejecución haya llegado a ser imposible a consecuencia de circunstancias completamente independientes de la voluntad del donatario, salvo el caso en que la imposibilidad haya sobrevenido antes que él se hubiese constituido en mora”*.

Efectos de la revocación:

1. Respecto de 3º adquirentes:

Donación de bienes inmuebles: cuando en el instrumento público están expresadas las cargas impuestas por el donante, la revocación de la donación anula todas enajenaciones, servidumbres e hipotecas consentidas por el donatario. (Art. 1855) en este caso la revocación produce efectos retroactivos al día de la donación. Para que el efecto retroactivo opere, la ley exige que los cargos estén expresados en el instrumento público, porque de esta manera el 3º que contrata con el donatario, puede saber de los peligros de su adquisición.

Donación de bienes muebles: el art. 1856, establece que la revocación trae la nulidad de la enajenación hecha por el donatario, cuando el adquirente de los bienes donados conocía la carga impuesta y sabía que no estaban cumplidas. El 3º adquirente es en este caso poseedor de mala fe que no puede invocar la presunción del art. 2412. Pero si el 3º ignoraba las cargas o ignoraba que no estaban cumplidas, estamos en presencia de un poseedor de buena fe, y le basta para rechazar la acción del donante invocar la presunción de propiedad.



Si el donatario realiza un acto de administración, el donante debe respetarlos, en caso de que la acción de revocación haya prosperado (art. 2670).

2. Entre las partes

La revocación por incumplimiento de los cargos obra como condición resolutoria y el dominio de los bienes donados queda revertido retroactivamente al patrimonio del donante. Pero, el donatario hace suyos los frutos hasta el momento en que fue constituido en mora. ¿Puede el donatario reclamar por daños y perjuicios por incumplimiento de los cargos? No, puesto que al ser la donación un acto jurídico gratuito, la acción de daños y perjuicios no encuadra dentro de lo que es una liberalidad.

3. Respecto del beneficiario del cargo

Borda llama al 3º beneficiario del cargo “subdonatario”. El derecho del beneficiario es definitivo desde que ha aceptado el cargo en forma expresa o tacita, y en caso de revocación puede pedir el cumplimiento del cargo del donante que revoco la donación. Los terceros afectados por la acción de revocación, pueden impedir sus efectos ofreciendo ejecutar las obligaciones impuestas al donatario, salvo que estas debieran ser ejecutadas por este. En caso de duda, debe interpretarse a favor de la posibilidad de que los cargos se cumplieran por el 3º. Cuando el 3º cumple los cargos que debían ser cumplidos por el donatario, podrá demandar por la indemnización de daños, siempre que sea un adquirente a título oneroso, y en ese caso, por la obligación de garantía por los hechos personales del vendedor, este debe responder. En cambio, si el 3º es un adquirente a título gratuito, carece de acción, porque de todas maneras el acto lo ha beneficiado.

Limites a la responsabilidad del donatario: Art.1854.- *“El donatario responde sólo del cumplimiento de los cargos con la cosa donada, y no está obligado personalmente con sus bienes. Puede sustraerse a la ejecución de los cargos, abandonando la cosa donada, y si ésta perece por caso fortuito, queda libre de toda obligación”.*

• Revocación por ingratitud. (Art. 1858)

El donatario tiene un deber de gratitud para con el donante, lo que en el campo del derecho se satisface con una conducta pasiva. Lo que el código sanciona son los actos que revelan ingratitud. Cuando el donatario ha faltado a su deber de gratitud, la ley le permite al donante revocar la donación. Cualquier donación puede ser revocada por ingratitud, inclusive las remuneratorias y las con cargo, pero en estos casos, solo pueden ser revocadas en la parte que exceda el valor del cargo cumplido o del servicio prestado. Art. 1863, *“Las donaciones onerosas, como las remuneratorias pueden ser revocadas por las mismas causas que las gratuitas, en la parte que aquéllas tengan el carácter de éstas”.* Las causales de ingratitud son:

a. Atentado contra la vida del donante



- b. Injurias graves a su persona, en sus bienes o en su honor. El juez será quien apreciara la gravedad, de acuerdo a su prudente arbitrio
- c. Negativa a prestar alimentos: la obligación alimentaria del donatario tiene carácter subsidiario, es decir, que el donante debe carecer de parientes obligados a dárselos, o cuando estos no estuvieran en condiciones de hacerlo.

También debe tenerse en cuenta que:

- la causal debe configurarse con posterioridad al acto de aceptación de la donación.
- La facultad de demandar la resolución por ingratitud no es renunciables por contrato.
- Que la resolución por estas causales solo funciona en las donaciones gratuitas, y en la parte gratuita en las donaciones onerosas.
- y que para que los hechos enunciados den lugar a la revocación, es necesario que el acto sea moralmente imputable al donatario.

¿Quién puede ejercer la acción de revocación? Por ser personal esta acción solo puede ser ejercida, por el donante, sus herederos, y nunca por los acreedores del mismo, por acción subrogatoria. ¿Contra quien se intenta la acción? Solo se intenta contra el donatario y no contra sus herederos, pero intentada contra el primero, a su fallecimiento, puede ser continuada contra los herederos.

Prescripción: la acción de revocación prescribe al año desde:

- Que se produjo el hecho que da nacimiento a la acción
- O desde que el hecho llego al conocimiento del donante o sus herederos.

Efectos de la revocación con relación a 3º

Hay una notoria diferencia con respecto a la revocación por inejecución de los cargos, ya que esta obra retroactivamente como condición resolutoria, dejando sin efecto los derechos adquiridos por 3º. En esta causal, la revocación carece de efectos retroactivos. Los derechos adquiridos por 3º quedan firmes. Esto se explica, porque en la donación con cargo, en el mismo titulo consta el peligro de revocación, y por lo tanto, el comprador prudente, deberá asegurarse de que el cargo se ha cumplido podrá evitar la revocación de su derecho. En cambio, en este caso, el 3º adquirente no tiene forma de asegurarse contra la eventual revocación. Pero si el derecho hubiere sido adquirido con posterioridad a la notificación del 3º de la demanda de revocación, la sentencia que haga lugar a ella deja sin efecto el derecho adquirido por el 3º sobre la cosa, pues seria evidente su mala fe. La notificación a los 3º se hará efectiva, mediante la anotación de la litis en el registro de la propiedad.

- Revocación por supernacencia de hijos

De acuerdo con el art. 1868, la supernacencia de hijos posteriores a la donación no causa la revocación, a menos que se hubiera estipulado expresamente esa condición.



Efectos de la donación en general

1. Obligaciones del donante

a. Como estamos en presencia de un contrato consensual, salvo el caso de la donación manual, el donante esta obligado a hacer la tradición de la cosa en tiempo y lugar convenido, son todos sus accesorios. Frente al incumplimiento de esta obligación, nace el derecho personal del donatario de exigirle al donante o a sus herederos la entrega de la cosa. Si la cosa perece por culpa del donatario, o de sus herederos tras la constitución en mora, el donatario tienen derecho de pedir el valor de ella.

b. Debe responder por evicción y por vicios redhibitorios en los casos en que la donación es con cargo o remuneratoria, y solo por la parte q esta fuere onerosa. No funciona estas garantías en los casos de donaciones gratuitas, salvo en los casos del art. 2146, *“Exceptúense de la disposición del artículo anterior los casos siguientes:*

1 - *Cuando el donante ha prometido expresamente la garantía de la donación;*

2 - *Cuando la donación fue hecha de mala fe, sabiendo el donante que la cosa era ajena;*

3 - *Cuando fuere donación con cargos;*

4 - *Cuando la donación fuere remuneratoria;*

5 - *Cuando la evicción tiene por causa la inejecución de alguna obligación que el donante tomara sobre sí en el acto de la donación”.*

2. Obligaciones del donatario:

a. Recibir La cosa donada en tiempo y lugar convenido. A falta de estipulación donde la cosa se encontraba al momento de la donación. En su defecto, en el domicilio del donante, y en el tiempo que este lo exija.

b. En el caso de donaciones sin cargo, debe prestar alimentos al donante si este no tuviera medios de subsistencia, ni otros parientes obligados y en condiciones de hacerlo. Los requisitos para que funcione la obligación alimentaria son:

- Que la donación sea sin cargo.

- Que el donante no tuviere medios de subsistencia.

- Que no tenga parientes con obligación de darlos o que estos no estén en condiciones de hacerlo.

El incumplimiento de esta obligación es causal de revocación.

c. Si la donación tuviere cargos, debe cumplirlos, respondiendo solo con la cosa donada.

Puede sustraerse de esta obligación:

- Abandonado p devolviendo la cosa donada

- Y si esta perece por caso fortuito.

MANDATO.



Concepto.

Art 1869. *El mandato, como contrato, tiene lugar cuando una parte da a otra el poder, que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza.*

Caracteres:

- a) **Consensual:** se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, mandante y mandatario.
- b) **No formal:** por lo general es un contrato no formal. Es formal en los casos del **Art 1184.** *[Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública:*
 - 1.* *Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro;*
 - 2. *Las particiones extrajudiciales de herencias, salvo que mediare convenio por instrumento privado presentado al juez de la sucesión;*
 - 3. *Los contratos de sociedad civil, sus prórrogas y modificaciones;*
 - 4. *Las convenciones matrimoniales y la constitución de dote;*
 - 5. *Toda constitución de renta vitalicia;*
 - 6. *La cesión, repudiación o renuncia de derechos hereditarios;*
 - 7. *Los poderes generales o especiales que deban presentarse en juicio, y los poderes para administrar bienes, y cualquier otro que tengan por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública;*
 - 8. *Las transacciones sobre bienes inmuebles;*
 - 9. *La cesión de acciones o derechos procedentes de actos consignados en escritura pública;*
 - 10. *Todos los actos que sean accesorios de contratos redactados en escritura pública;*
 - 11. *Los pagos de obligaciones consignadas en escritura pública, con excepción de los pagos parciales, de intereses, canon o alquileres.]*
- c) **Puede ser gratuito u oneroso:** se supone que es gratuito cuando no se hubiere convenido que el mandatario perciba una retribución por su trabajo y se presume que es oneroso cuando consista en atribuciones o funciones conferidas por la ley al mandatario y cuando consista en los trabajos propios de la profesión lucrativa del mandatario o de su modo de vivir. De ser oneroso o gratuito, el mandato será bilateral o unilateral, toda vez que ambas partes o una sola de ellas queda obligada en el momento de su celebración. **Art. 1871.** *El mandato puede ser gratuito u*



oneroso. Presúmase que es gratuito, cuando no se hubiere convenido que el mandatario perciba una retribución por su trabajo. Presúmase que es oneroso, cuando consista en atribuciones o funciones conferidas por la ley al mandatario, y cuando consista en los trabajos propios de la profesión lucrativa del mandatario, o de su modo de vivir.

- d) **Es conmutativo, nominado y de tracto sucesivo:** la realización de su objeto demanda una actividad que se prolonga en el tiempo por parte del mandatario.
- e) **Es un contrato que no lleva su fin en si mismo:** ya que es el medio para que se realice otro acto u otro contrato.
- f) **Es un contacto esencialmente revocable:** ya que se trata de un acto de confianza en la persona del mandatario.

Clases de mandatos:

- 1) **Mandato con representación:** el mandatario actúa en nombre y por cuenta de su mandante, haciéndole saber al tercero con quien contrato, que actúa en nombre y por cuenta de su mandante. A esta forma de proceder se dice que el mandatario actúa en representación del mandante. Es un mandato con representación. Si la actuación ha sido dentro de las facultades conferidas por el mandante, los efectos del negocio se da directamente entre el mandante y los terceros, el mandatario no queda obligado frente al tercero, ni contra el que adquiere derecho alguno. **Art 1930.** *Contratando en nombre del mandante, no queda personalmente obligado para con los terceros con quienes contrató, ni contra ellos adquiere derecho alguno personal, siempre que haya contratado en conformidad al mandato, o que el mandante en caso contrario hubiese ratificado el contrato.*
- 2) **Mandato sin representación: Art 1890.** *El mandato no da representación, ni se extiende a las disposiciones de última voluntad, ni a los actos entre vivos, cuyo ejercicio por mandatarios se prohíbe en este Código, o en otras leyes. También llamado comicio civil.*

Art 1929. *El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar en su propio nombre o en el del mandante. Si contrata en su propio nombre, no obliga al mandante respecto de terceros. Este, sin embargo, puede exigir una subrogación judicial en los derechos y acciones que nazcan de los actos, y puede ser obligado por los terceros acreedores que ejercieren los derechos del mandatario a llenar las obligaciones que de ellos resultan*

Art. 1872. *El poder que el mandato confiere está circunscripto a lo que el mandante podría hacer, si él tratara u obrara personalmente.*



El artículo 1890 nos da la regla de que: EL MANDATO NO ES DE LA ESENCIA DE LA REPRESENTACION.

¿Qué diferencia hay entre representación y mandato?

EL MANDATO: es un contrato bilateral que regula las relaciones internas entre el mandante y el mandatario.

EL NEGOCIO REPRESENTATIVO O REPRESENTACION: también es un contrato bilateral, pero a diferencia del mandato, el negocio representativo regula las relaciones entre el mandatario y los terceros con quien contrata el mandatario, pero los efectos de este contrato se dan entre los terceros y el mandante o representado.

Elementos esenciales:

LA CAPACIDAD: **Art 1160.** No pueden contratar los incapaces por incapacidad absoluta, ni los incapaces por incapacidad relativa en los casos en que les es expresamente prohibido, ni los que están excluidos de poderlo hacer con personas determinadas, o respecto de cosas especiales, ni aquellos a quienes les fuese prohibido en las disposiciones relativas a cada uno de los contratos, ni los religiosos profesos de uno y otro sexo, sino cuando comprasen bienes muebles a dinero de contado, o contratasen por sus conventos; ni los comerciantes fallidos sobre bienes que correspondan a la masa del concurso, si no estipularen concordatos con sus acreedores.

a) Capacidad del mandante:

Necesita capacidad para ejercer por si o por otro el acto o la serie de actos que encarga a realizar el mandatario.

b) Capacidad del mandatario:

Según el Art 1896, pueden ser mandatarios todas las personas capaces de contratar, excepto para aquellos actos para los cuales la ley ha conferido atribuciones especiales a determinadas clases de personas.

El mandato puede ser válidamente conferido a un incapaz. En este caso, el mandante esta obligado por la ejecución del mandato, tanto respecto del mandatario, como respecto a terceros con los cuales hubiere contratado.

Art 1897. *El mandato puede ser válidamente conferido a una persona incapaz de obligarse, y el mandante está obligado por la ejecución del mandato, tanto respecto al mandatario, como respecto a terceros con los cuales éste hubiese contratado.*

En dicho caso, el incapaz que ha aceptado un mandato, puede oponer la nulidad del mandato cuando:



- a Fuere demandado por el mandante por inejecución de las obligaciones del contrato.
- a O por rendición de cuentas.

Salvo: la acción del mandante por lo que el mandatario hubiere convertido en su provecho.

Art. 1898 *El incapaz que ha aceptado un mandato, puede oponer la nulidad del mandato cuando fuese demandado por el mandante por inejecución de las obligaciones del contrato, o por rendición de cuentas, salvo la acción del mandante por lo que el mandatario hubiese convertido en su provecho.*

Respecto de terceros:

El acto realizado por el mandatario dentro de sus facultades y vincula directamente al mandante con los terceros. **Art 1987.** *Puede también constituirse la fianza como acto unilateral antes que sea aceptada por el acreedor.*

Esto significa que la ley autoriza a las personas capaces para valerse de la cooperación de una persona incapaz a los fines de realizar sus propios negocios.

El problema puede plantearse en el caso de que el mandatario actué en nombre propio y por cuenta del mandante, es decir sin representación. Como en este caso es el mandatario el que queda directamente obligado frente a los terceros, el **Art 1929**, sin perjuicio de las acciones subrogatorias que le competen al tercero contra el mandante, se trataría de un comisionista incapaz, y por lo tanto, el contrato celebrado con el tercero, sería nulo o anulable, según los términos generales en materia de nulidad.

Art. 1929. *El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar en su propio nombre o en el del mandante. Si contrata en su propio nombre, no obliga al mandante respecto de terceros. Este, sin embargo, puede exigir una subrogación judicial en los derechos y acciones que nazcan de los actos, y puede ser obligado por los terceros acreedores que ejercieren los derechos del mandatario a llenar las obligaciones que de ellos resultan.*

Derechos y obligaciones de las partes.

Para otorgar poder, el mandante debe tener la capacidad requerida para ejercer por sí, o por intermedio de otro, el acto o la serie de actos jurídicos que encarga realizar el acto jurídico que encarga, no puede suplir su capacidad mediante la capacidad del mandatario en relación a ese acto. Por ello el **Art 1872.** Establece “*El poder que el mandato confiere está circunscripto a lo que el mandante podría hacer, si él tratara u obrara personalmente*”. Si los actos que encarga son actos de administración, debe tener capacidad de administrar; si son a actos de disposición debe tener la capacidad para disponer. Es decir la capacidad del mandante, en primer termino debe estar referida respecto del acto que encarga realizar al mandatario, como si el tratara u obrara personalmente.

Pero el mandato puede ser conferido a persona incapaz de obligarse **Art 1897.** *El mandato puede ser válidamente conferido a una persona incapaz de obligarse, y el mandante está*



obligado por la ejecución del mandato, tanto respecto al mandatario, como respecto a terceros con los cuales éste hubiese contratado. En este caso corresponde estudiar los efectos entre el mandante y mandatario y entre mandante y los terceros con quien contrato:

- a Entre el mandante y mandatario: el contrato es nulo o anulable en beneficio del mandatario incapaz. “el incapaz que ha aceptado un mandato puede oponer la nulidad del mandato cuando fuese demandado por el mandante por inejecución de las obligaciones del contrato de mandato, o por rendición de cuentas salvo la aceptación del mandante por lo que el mandatario hubiese convenido en su provecho”.
- a Entre mandante y los terceros: como el acto realizado por el mandatario dentro de los límites del poder y de las facultades conferidas, obliga directamente al mandante con los terceros; el negocio realizado por el mandatario incapaz es perfectamente válido y vincula directamente al mandante capaz con los terceros.

Esto es que la ley autoriza a personas capaces para valerse de la cooperación de una persona incapaz a los fines de realizar sus propios negocios. Evidentemente estará en su interés la elección de una persona que tenga suficiente madurez mental para actuar beneficiosamente en resguardo de su patrimonio; elección que de hecho no afecta al tercero, ya que actuando el mandatario dentro de las facultades conferidas y en nombre y representación del mandante, es este quien le queda directamente obligado.

Ahora bien, el mandante no puede elegir una persona absolutamente incapaz, ya que como establece el **inc. 4 del Art 1963**, el mandato se acaba por incapacidad sobreviniente y no a incapacidad existente al momento de elegir la persona del mandatario.

La dificultad puede presentarse cuando el mandatario incapaz actué en su nombre y en interés del mandante es decir, sin representación. Como es el mandatario en estos casos el que queda obligado frente al tercero, sin perjuicio de las acciones subrogatorias que le competen al tercero contra el mandante, se trataría de un comisionista incapaz y por lo tanto el contrato celebrado con el tercero sería nulo o anulable según los términos generales de los **Arts. 1164 y 1166**.

Art 1164. *El derecho de alegar la nulidad de los contratos, hechos por personas incapaces, sólo corresponde al incapaz, sus representantes o sucesores, a los terceros interesados, y al ministerio de menores, cuando la incapacidad fuere absoluta, y no a la parte que tenía capacidad para contratar.*

Art 1166. *Si el incapaz hubiese procedido con dolo para inducir a la otra parte a contratar, ni él, ni sus representantes o sucesores tendrán derecho para anular el contrato, a no ser que el incapaz fuere menor, o el dolo consistiere en la ocultación de la incapacidad.*



Efectos.

Mandato irrevocable.

Conforme al **Art 1977** el mandato puede ser considerado irrevocable en determinados casos.

Art. 1977. *[El mandato puede ser irrevocable siempre que sea*

- *para negocios especiales,*
- *limitado en el tiempo*
- *y en razón de un interés legítimo de los contratantes o un tercero.*

Mediando justa causa podrá revocarse.]

Se discute en la doctrina y en la jurisprudencia:

- a) si la enunciación de los casos de irrevocabilidad es taxativa o admite una convención válida por la que se admitiera a la irrevocabilidad del mandato.
- b) Y en su caso, en que medida era válida tal cláusula.
- c) Como así también si la irrevocabilidad es absoluta o relativa.

Respecto de lo planteado en el punto A:

- ^a Llerena sostiene que es taxativa. Fuera de los casos que prevé el artículo, el mandante puede revocar el mandato, aunque el mismo mandato se haya obligado a no revocarlo.
- ^a La posición contraria sostiene que como el derecho de revocación no es de orden público, las partes pueden limitarlo o dejarlo sin efecto.

Gestión de Negocios ajenos.

Concepto:

Hay gestión de negocios cuando alguien no obligado por contrato ni por representación legal realiza espontáneamente una gestión útil para otro.

Naturaleza jurídica.

¿Cuál es el fundamento de las obligaciones que pesan sobre dueño y gestor?

- ^a Para algunos autores la gestión de negocios es un cuasi contrato, pero esta teoría ha sufrido el descredito, hoy general, del concepto mismo del cuasicontrato.
- ^a Otros opinan que se trata de un acto jurídico unilateral vinculado a la idea de representación: si el gestor ha obrado en nombre del dueño, habría una representación sin poder, si lo ha hecho a nombre propio habrá una representación indirecta o impropia.
- ^a Para otros las obligaciones del gestor resultarían de su propio acto voluntario, en tanto que las del dueño son impuestas por la ley. (Salvat, Borda.)

Régimen legal:

El código prevé a partir del Art. , y del articulado se derivan cuales son los requisitos que



deben darse para que el gestor pueda accionar:

Requisitos para la acción directa

1) Ausencia de mandato o de cualquier otra relación obligacional.

No debe haber mandato tácito, que se distingue de la gestión en que el primer supuesto, el dueño del negocio sabe que otro está haciendo gestiones que le competen, pero no impide, en cambio en la gestión, si bien conoce, no la puede impedir.

Art 1874. *El mandato tácito resulta no sólo de los hechos positivos del mandante, sino también de su inacción o silencio, o no impidiendo, pudiendo hacerlo, cuando sabe que alguien está haciendo algo en su nombre.*

2) Negocio objetivamente ajeno.

- a) Que consista en actos, hechos jurídicos, o simplemente hechos materiales. En esto se distingue del mandato, en que solo debe tratarse de actos jurídicos.

Art 1869. *El mandato, como contrato, tiene lugar cuando una parte da a otra el poder, que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza.*

Nota Art 2288. - *Es preciso que el negocio preexista a la gestión. Si yo hago trabajos en una cosa ajena que necesita reparaciones, hay gestión de negocios; pero si construyo una casa en terreno de otro, hay creación, pero no gestión de negocios. Esta creación no da por sí nacimiento al cuasi-contrato de que tratamos.*

El acto puede establecer relaciones obligatorias entre el gerente y diferentes personas. Así, cuando yo hago el negocio que un mandatario se había obligado a hacer por un tercero, hay gestión de negocios no sólo entre yo y el mandatario, sino entre el tercero, el mandatario y yo, porque el mandante y mandatario tienen el uno y el otro interés en mi gestión.

- b) Debe referirse al patrimonio de otro.
c) No comprende actos o derechos personales.
d) Puede comprender uno o varios negocios, que si son simultáneos se considera una sola gestión.

Art2289. *Para que haya gestión de negocios es necesario que el gerente se proponga hacer un negocio de otro, y obligarlo eventualmente. El error sobre la persona no desnaturaliza el acto; pero no habrá gestión de negocios, si creyendo el gestor hacer un negocio suyo, hiciese los negocios de otro, ni cuando en la gestión ha tenido sólo la intención de practicar un acto de liberalidad.*

3) Capacidad:

Para la acción directa, debe tenerse capacidad para contratar (**Art. 2288**), es no estar



comprendido en el **Art 1160**. *No pueden contratar los incapaces por incapacidad absoluta, ni los incapaces por incapacidad relativa en los casos en que les es expresamente prohibido, ni los que están excluidos de poderlo hacer con personas determinadas, o respecto de cosas especiales, ni aquellos a quienes les fuese prohibido en las disposiciones relativas a cada uno de los contratos, ni los religiosos profesos de uno y otro sexo, sino cuando comprasen bienes muebles a dinero de contado, o contratasen por sus conventos; ni los comerciantes fallidos sobre bienes que correspondan a la masa del concurso, si no estipularen concordatos con sus acreedores.*

Para lo establecido en el **Art 2297**, no es necesaria la capacidad del gestor, y la del dueño del negocio, se rige por este artículo.

Art 2297 *Toda persona, aunque sea incapaz de contratar, cuyos negocios hayan sido atendidos, o administrados por un tercero a quien ella no hubiese dado mandato al efecto, queda sometida a las obligaciones que la ejecución del mandato impone al mandante, con tal que el negocio haya sido útilmente conducido, aunque por circunstancias imprevistas no se haya realizado la ventaja que debía resultar, o que ella hubiese cesado.*

Para la acción contraria (es decir la ejercida por el dueño del negocio) además debe cumplirse con:

4) Ajenidad subjetiva:

Según el **Art. 2289** es necesario que el gerente se proponga realizar un negocio de otro y obligarlo eventualmente.

5) Negocio últimamente emprendido:

Art 2301. *Si el negocio no fuese emprendido útilmente, o si la utilidad era incierta al tiempo que el gestor lo emprendió, el dueño, cuando no ratificó la gestión, sólo responderá de los gastos y deudas hasta la concurrencia de las ventajas que obtuvo al fin del negocio.*

Art 2302. Aunque el negocio hubiese sido útilmente emprendido, el dueño sólo responderá hasta la concurrencia de la utilidad al fin del negocio, si no ratificó la gestión, cuando el gestor creyó hacer un negocio propio; o cuando hizo un negocio que era común a él y otro, teniendo sólo en mira su propio interés; o si el dueño del negocio fuese menor o incapaz y su representante legal no ratificara la gestión; o cuando hubiese emprendido la gestión del negocio por gratitud como un servicio remuneratorio.

a) Utilidad al momento inicial.

Art. 2297. *Toda persona, aunque sea incapaz de contratar, cuyos negocios hayan sido atendidos, o administrados por un tercero a quien ella no hubiese dado mandato al efecto, queda sometida a las obligaciones que la ejecución del mandato impone al mandante, con tal que el negocio haya sido útilmente conducido, aunque por circunstancias imprevistas no*



se haya realizado la ventaja que debía resultar, o que ella hubiese cesado.

- b) Apreciación subjetiva – como un buen padre de familia- **Art. 2289**.
- c) No existir prohibición expresa del dueño. Excepto el **Art 2303** *El que hace el negocio de una persona contra su expresa prohibición, no puede cobrarle lo que hubiere gastado, a no ser que tuviese un interés legítimo en hacerlo.*

Obligaciones del gestor

Son similares a las del mandatario (**Art 2288**).

- 1) Continuar y acabar el negocio emprendido, y sus operaciones y accesorios (la muerte del dueño de la gestión, no termina la gestión)

Art 2290. *Comenzada la gestión, es obligación del gerente continuarla y acabar el negocio, y sus dependencias, hasta que el dueño o el interesado se hallen en estado de proveer por sí, o bien hasta que puedan proveer sus herederos, si muriese durante la agencia.*

- 2) Responde por toda culpa (**Art 2291 y 512**), y no por caso fortuito, salvo lo dispuesto por el **Art 2294** *El gestor responde aun del caso fortuito,*
 - *si ha hecho operaciones arriesgadas, que el dueño del negocio no tenía costumbre de hacer,*
 - *o si hubiese obrado más en interés propio que en interés del dueño del negocio;*
 - *o si no tenía las aptitudes necesarias para el negocio;*
 - *o si por su intervención privó que se encargara del negocio otra persona más apta.*

Excepto **Art 2295.** *El gestor no responde del caso fortuito,*

- *si probase que el perjuicio habría igualmente tenido lugar, aunque no hubiese tomado el negocio a su cargo,*
- *o cuando el dueño del negocio se aprovechase de su gestión.*

Si hay pluralidad de gestores, la responsabilidad no es solidaria **Art 2293** *Si fuesen dos o más los gestores, la responsabilidad de ellos no es solidaria* .Responde también por el sustituido **Art 2292** *Si el gestor hubiese puesto en la gestión otra persona, responderá por las faltas del sustituto, aunque hubiese escogido persona de su confianza.*

- 3) Debe rendir cuentas de su gestión.

Art 2296 *La gestión no concluye hasta que el gerente haya dado cuenta de su administración al dueño del negocio o a quien lo represente. Toda clase de prueba será admitida respecto a la gestión, y a los gastos causados en ella.*

- 4) Delegación de la gestión:

Art 2292 *Si el gestor hubiese puesto en la gestión otra persona, responderá por las faltas*



del sustituto, aunque hubiese escogido persona de su confianza.

Obligaciones del dominus

Son similares a las del mandante

Art 2297 *Toda persona, aunque sea incapaz de contratar, cuyos negocios hayan sido atendidos, o administrados por un tercero a quien ella no hubiese dado mandato al efecto, queda sometida a las obligaciones que la ejecución del mandato impone al mandante, con tal que el negocio haya sido útilmente conducido, aunque por circunstancias imprevistas no se haya realizado la ventaja que debía resultar, o que ella hubiese cesado.*

- 1) Abonar los gastos ocasionados por la gestión. Tanto los necesarios y los útiles para la agencia, para lograr el objetivo, mas sus intereses.

Art 2298 *El gestor puede repetir del dueño del negocio todos los gastos que la gestión le hubiese ocasionado, con los intereses desde el día que los hizo; y el dueño del negocio está obligado además a librarle o indemnizarle de las obligaciones personales que hubiese contraído.*

- 2) Liberar o indemnizar a gestor por las obligaciones que contrajo personalmente. **Art 2298.**
- 3) No esta obligado a retribuir los trabajos del gestor, ni tampoco los daños sufridos por el gestor.

Art 2300 *El dueño del negocio no está obligado a pagar retribución alguna por el servicio de la gestión, ni a responder de los perjuicios que le resultasen al gestor del ejercicio de la gestión.*

- 4) Pluralidad de dueños: no hay responsabilidad solidaria.

Art 2299 *Cuando el negocio ha sido de dos o más dueños la responsabilidad no es solidaria.*

Prueba de la gestión:

Según el **art. 2296**, es amplia, es decir que se admite cualquier medio de prueba

Art 2296 *La gestión no concluye hasta que el gerente haya dado cuenta de su administración al dueño del negocio o a quien lo represente. Toda clase de prueba será admitida respecto a la gestión, y a los gastos causados en ella.*

Ratificación:

Tiene los efectos del mandato.

Art. 2304 *Cualesquiera que sean las circunstancias en las cuales una persona hubiere*



emprendido los negocios de otra, la ratificación del dueño del negocio equivale a un mandato, y le somete para con el gestor a todas las obligaciones del mandante.

La ratificación tiene efecto retroactivo al día en que la gestión principió.

Gestión irregular.

ACTO IN REM VERSO: procede cuando falta uno de los requisitos de la acción de gestión, pero media un enriquecimiento sin causa.

Art 2301 *Si el negocio no fuese emprendido útilmente, o si la utilidad era incierta al tiempo que el gestor lo emprendió, el dueño, cuando no ratificó la gestión, sólo responderá de los gastos y deudas hasta la concurrencia de las ventajas que obtuvo al fin del negocio.*

Art 2302. *Aunque el negocio hubiese sido útilmente emprendido, el dueño sólo responderá hasta la concurrencia de la utilidad al fin del negocio, si no ratificó la gestión, cuando el gestor creyó hacer un negocio propio; o cuando hizo un negocio que era común a él y otro, teniendo sólo en mira su propio interés; o si el dueño del negocio fuese menor o incapaz y su representante legal no ratificara la gestión; o cuando hubiese emprendido la gestión del negocio por gratitud como un servicio remuneratorio.*

Procede por ejemplo cuando:

- a) Falta el concepto de utilidad. **Art 2301.** En este caso solo se puede reclamar hasta las ventajas que obtuvo al fin del negocio.
- b) Falta de alienidad subjetiva. **Art 2302.**
- c) Falta de capacidad del dueño. **Art 2302**

Diferencias

En la acción de gestión, se reclaman todos los gastos hechos, aunque no haya reportado utilidad, con tal de que sean últimamente emprendidos.

Aquí, en la acto in rem verso, se reclama solo lo gastado que ha sido útil para el dueño.

Extinción del mandato. Causales y efectos.

Causas

Encontramos las causales de cesación del mandato en los **Art. 1960 y 1963**; ellas son:

1. Por cumplimiento del negocio.

Una vez que se ha obtenido la finalidad para la cual fue otorgado, desaparece la razón del contrato

2. Por expiración del tiempo determinado o indeterminado por el que fue dado.

El **Art 1960** segunda parte, alude al concepto de plazo cierto o incierto de los **Art. 567 y 568**, y se lo considera un plazo resolutorio.



Art 1960 *Cesa el mandato por el cumplimiento del negocio, y por la expiración del tiempo determinado o indeterminado por que fue dado.*

Art 567. *El plazo suspensivo o resolutorio puede ser cierto o incierto. Es cierto, cuando fuese fijado para terminar en designado año, mes o día, o cuando fuese comenzado desde la fecha de la obligación, o de otra fecha cierta.*

Art. 568. *El plazo es incierto, cuando fuese fijado con relación a un hecho futuro necesario, para terminar el día en que ese hecho necesario se realice.*

3. Por revocación del mandato.

De los términos del **Art 1970**, surge que el mandato es esencialmente revocable por el mandante sin incurrir en responsabilidad alguna y sin tener que invocar ni fundar en ninguna causa su decisión de revocar.

Art 1970 *El mandante puede revocar el mandato siempre que quiera, y obligar al mandatario a la devolución del instrumento donde conste el mandato.*

La revocación del mandato puede hacerse:

EXPRESAMENTE: verbalmente, por escrito, o por signos inequívocos.

TACITAMENTE: surge de actos o de hechos que la presupongan o que autorices a presumir la revocación.

En algunos casos, la ley presume la revocación:

^a Tal es el caso de la designación de un nuevo mandatario para el mismo negocio y le hace saber este hecho al anterior mandatario. **Art 1971** *El nombramiento de nuevo mandatario para el mismo negocio, produce la revocación del primero, desde el día en que se le hizo saber a éste.* En este caso la revocación se produce aun:

- Cuando el nuevo poder no produzca efecto por el fallecimiento o incapacidad del segundo mandatario.
- Cuando este no lo acepte.
- O cuando el instrumento del mandato sea nulo por falta de vicio o de forma.

Art. 1973 *El mandato que constituye un nuevo mandatario, revocará el primero, aunque no produzca efecto por el fallecimiento o incapacidad del segundo mandatario, o aunque no lo acepte, o aunque el instrumento del mandato sea nulo por falta o vicio de forma.*

4. Por renuncia del mandatario.

El **Art 1978** le confiere este derecho al mandatario, solamente con la obligación de avisar al mandante.



Este aviso, no debe tener formalidad alguna, basta que de la posibilidad al mandante de tener conocimiento de la renuncia.

Mientras la renuncia no llega a conocimiento del mandante, el mandato subsiste con todas sus consecuencias, a un cuando se haya producido la exteriorización de la voluntad del mandatario de renunciar el poder que le ha otorgado.

Art 1978 *El mandatario puede renunciar el mandato, dando aviso al mandante; pero si lo hiciese en tiempo indebido, sin causa suficiente, debe satisfacer los perjuicios que la renuncia causare al mandante.*

Casos de limitaciones al derecho de renunciar:

El mandatario puede tener limitada su facultad de renunciar, cuando:

- El poder es la condición de un contrato bilateral otorgado para cumplir un contrato bilateral.
- O cuando hubiere convenido con el mandante la irrenunciabilidad.

5. Por fallecimiento del mandante o del mandatario.

Esto ocurre, porque el mandato es un negocio de confianza. Pero a pesar de ello, la regla tiene excepciones tales como las del **Art. 1980** y **1982** que son las siguientes:

MUERTE DEL MANDANTE

- ^a Cuando el mandato ha sido dado en interés común del mandante y del mandatario y en el interés de un tercero **Art 1982**.
- ^a Cuando el negocio objeto del mandato debe ser cumplido después de la muerte del mandante **Art 1980**.
- ^a Cuando el negocio debe ser continuado después de la muerte del mandante, por existir, como dice el **Art 1980** segunda parte, peligro en demorarlo.

Art 1980 *La muerte del mandante no pone fin al mandato, cuando el negocio que forma el objeto del mandato debe ser cumplido o continuado después de su muerte. El negocio debe ser continuado, cuando comenzado hubiese peligro en demorarlo.*

Art 1982 *El mandato continúa subsistiendo aun después de la muerte del mandante, cuando ha sido dado en el interés común de éste y del mandatario, o en el interés de un tercero.*

MUERTE DEL MANDATARIO

Pese a la regla de que al ser el mandato un negocio de confianza, los herederos del mandatario deben continuar por sí o por otros los negocios comenzados que no admitan demoras, hasta que el mandante, sus representantes o herederos, dispongan de ellos, bajo pena de responder por el perjuicio que resultare de su omisión.

Art 1969 *No obstante la cesación del mandato, es obligación del mandatario, de sus herederos o representantes de sus herederos incapaces, continuar por sí, o por otros los negocios comenzados que no admiten demora, hasta que el mandante, sus herederos o*



representantes dispongan sobre ellos, bajo pena de responder por perjuicio que de su omisión resultare.

Obviamente, esto está condicionado a que el negocio no resulte de imposible continuación por parte de los herederos del mandatario fallecido.

6. Por incapacidad sobreviniente al mandante o mandatario.

Efectos.

- a) En relación a las partes:

Producida la cesación del mandato, el mandante puede reclamar al mandatario:

- a Que le devuelva el instrumento donde conste el mandato, con la finalidad de impedir el uso indebido del instrumento.

Si fuese menester, esta obligación incluye la de solicitar la inscripción registral del cese del mandato en los registros donde el conste.

El mandatario puede exigir que el mandante le de constancia fehaciente del cese del poder.

- a Que rinda cuentas de su gestión.

Para el caso de que el mandatario conozca la cesación del mandato y siga actuando, el **Art. 1965** dispone que no será obligatorio para el mandante ni para los herederos o representantes del mismo, todo lo que se hiciera con posterioridad.

Art 1965 *No será obligatorio al mandante, ni a sus herederos, o representantes, todo lo que se hiciera con ciencia o ignorancia imputable de la cesación del mandato.*

Esta norma se justifica en razón de la mala fe del mandatario.

El **Art 1966** dice *Será obligatorio al mandante, a sus herederos, o representantes, en relación al mandatario, todo cuanto éste hiciera ignorando, sin culpa la cesación del mandato, aunque hubiese contratado con terceros que de ella tuvieren conocimiento.*

- b) Relación frente a terceros.

Tenemos que distinguir dos situaciones:

1. Si el tercero tiene el conocimiento de la cesación del mandato.
2. Si el tercero no tiene conocimiento de la cesación del mandato.

En el segundo caso el **Art 1967** dispone: *En relación a terceros, cuando ignorando sin culpa la cesación del mandato, hubieren contratado con el mandatario, el contrato será obligatorio para el mandante, sus herederos, y representantes, salvo sus derechos contra el mandatario, si éste sabía la cesación del mandato.*

Esto concuerda con el **Art 1964** que establece: *Para cesar el mandato en relación al mandatario y a los terceros con quienes ha contratado, es necesario que ellos hayan sabido o podido saber la cesación del mandato.*



Hay que tener en cuenta, que el derecho del tercero que ignora la cesación del mandato para obligar al mandante, a sus herederos o representantes, es irrenunciable, tal como dispone el **Art 1968**: “*Es libre a los terceros obligar o no al mandante, sus herederos o representantes, por los contratos que hubieren hecho con el mandatario, ignorando la cesación del mandato...*” pero no se admite la situación a la inversa pues el artículo continúa diciendo “... *el mandante, sus herederos, o representantes, no podrán prevalerse de esa ignorancia para obligarlos por lo que se hizo después de la cesación del mandato*”.

La buena fe del tercero se presume, y el mandante deberá probar que el mandatario conocía la cesación del mandato.

Contratos Reales y Aleatorios

Contrato real: queda concluido desde el momento en que una de las partes haya hecho a la otra la tradición o entrega de la cosa sobre la que versare el contrato.

La conclusión del contrato requiere, además del consentimiento, la tradición de la cosa (datio rei) objeto del contrato.-

Por contraposición a los contratos consensuales, los reales son aquellos que no se perfeccionan por el consentimiento, sino que es necesaria la entrega de la cosa.

En los contratos consensuales la entrega de la cosa tiene el carácter de acto de ejecución del contrato, como cumplimiento del mismo (entrega del objeto vendido en la compraventa, ya perfeccionada por el consentimiento); mientras que la entrega de la cosa en los contratos reales tiene una función distinta, de perfeccionamiento del contrato (entrega de la cosa en la prenda, para que se constituya ésta, para que nazca el contrato).

Los contratos reales tienen eficacia jurídico-real, ya que producen como efecto la constitución, transmisión, modificación o extinción de un derecho real.

Código Civil dispone que los contratos reales, quedan concluidos como tales, desde que se hubiere efectuado la tradición de la cosa. Antes de dicha tradición no producirán sus efectos propios.-

La tradición de la cosa juega aquí un papel formativo en la propia estructura del contrato.-

Esta categoría se contrapone a la de los contratos consensuales, que son aquellos que producen sus efectos propios desde que las partes hubieran manifestado su consentimiento. El art. 1142 del Código Civil califica como contratos reales al mutuo, el comodato, y el depósito, a los que agrega la constitución de prenda y de anticresis. Debe adicionarse a esta enumeración el contrato de renta vitalicia

Y esta impotencia del consentimiento para concluir por sí solo el contrato real, es lo que distingue a estos de los contratos consensuales, donde la entrega de la cosa configura un aspecto del cumplimiento del contrato, revistiendo carácter obligacional aunque cronológicamente coincidan conclusión y entrega, como podría serlo en la donación de cosa mueble



Empero, no parecen confundibles "forma" y "entrega" dado que conforme la distinción que resulta del art. 1140 del Código Civil, existen contratos reales formales, caso de la renta vitalicia y no formales, caso del depósito. Ejemplos de contratos reales

- mutuo o simple préstamo,
- comodato o préstamo de uso,
- depósito
- prenda.

Contratos aleatorios: es aquel que surge cuando la prestación depende de un acontecimiento futuro e incierto y al momento de contratar, no se saben las ganancias o pérdidas hasta el momento que se realice este acontecimiento futuro. Ejemplos son el contrato de compraventa de cosecha llamado de "esperanza", apuestas, juegos, etc.

Lo que principalmente caracteriza a los contratos aleatorios:

1. La incertidumbre sobre la existencia de un hecho, como en la apuesta, o bien sobre el tiempo de la realización de ese hecho (cuándo).
2. La oposición y no sólo la interdependencia de las prestaciones, por que cuando la incertidumbre cesa, forzosamente una de las partes gana y la otra pierde, y, además, la medida de la ganancia de una de las partes es la medida de la pérdida de la otra.

Es importante señalar que el Diccionario de la lengua española, define al término aleatorio, del latín "aleatorius" el cual significa, propio del juego de dados, adj. Perteneciente o relativo al juego de azar.

Ejemplo:

- Renta Vitalicia
- Juego
- Apuestas
- Decisión por Suerte

