

EXTINCION DE LOS CONTRATOS

Concepto de Contrato

“Acto Jurídico mediante el cual dos o mas partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales” (art. 957)

1) Rescisión Bilateral

- ▶ Las partes pueden extinguir contrato por rescisión bilateral
- ▶ EFECTOS: Para el futuro, salvo pacto en contrario y no puede afectar derechos de terceros.-
- ▶ Es INFORMAL

2) Rescisión Unilateral

- ▶ El contrato puede ser extinguido total o parcialmente por la declaración de una de las partes, mediante rescisión unilateral, revocación o resolución, en los casos en que el mismo contrato o la Ley, le atribuyen esa facultad 1077
- **RESCISIÓN UNILATERAL:** exteriorización de voluntad de una de las partes contratantes, ejercida cuando ello se encuentra habilitado por una norma legal o convencional, incorporada por las partes en previsión de tal posibilidad.
 - Locación por frustración de uso o goce
 - Contratos Bancarios en gral-

➤ **REVOCACIÓN:** Facultad de una de las partes de dejar sin efecto el vínculo en los casos **previstos por el legislador**. Opera por medio de una declaración unilateral de voluntad que tiene por fin inmediato extinguir la relación jurídica

-Donación

-Supernascencia de hijos

-Mandato

➤ **RESOLUCION:** acto jurídico unilateral que genera la extinción del vínculo contractual en **etapa de cumplimiento**, por **causas sobrevinientes**. Opera retroactivamente, aunque con excepciones, y puede ser total o parcia:

➤ Puede estar previsto por las partes o por una disposición legal y se puede aplicar por ejemplo en:

➤ Compraventa

➤ Suministro

➤ En Gral. a los de prestación bilateral

Reglas Generales para la rescisión Unilateral, la Revocación y la Resolución

Salvo pacto en contrario o disposición legal.-

1. Comunicación Escrita
2. En forma extrajudicial o ante un Juez aunque no se haya cursado el requerimiento previo que pudo corresponder
3. La otra parte puede oponerse a la extinción si quien la invoca no ha cumplido su parte o no puede cumplirla
4. La imposibilidad de restituir la cosa no afecta la extinción declarada por una de las partes.-
5. Quien tiene derecho a extinguir según el contrato puede optar entre pedir el cumplimiento o la reparación de daños.-
6. Si se comunica la extinción del contrato, ello se produce de pleno derecho por lo que no se puede luego pedir su cumplimiento.- Pero si no se intimó previo a la demanda en los casos que ello es requerido, el demandado tiene derecho de cumplir hasta el vencimiento del plazo.-

Continuación.....

- ▶ 7.- demandado por extinción del contrato no se puede pretender su cumplimiento.-
- ▶ 8.- la extinción del contrato no afecta el régimen de las restituciones, reparación de daños

- ▶ **EFFECTOS DE LA EXTINCION POR UNA SOLA DE LAS PARTES:** Salvo disposición legal en contrario:
 1. **Rescisión Unilateral y Revocacion** para el futuro
 2. **Resolucion** retroactivos entre las partes y no afecta derechos de terceros de buena fe a titulo oneroso.-

Restitución: para uno y otro caso de extinción del contrato las partes tienen la obligación de restituirse en la medida que corresponda lo que han recibido o su valor

DAÑOS: Cuando proceda rigen lo siguiente:

- 1.- se reparan en los casos y con los alcances dados por la ley en los contratos en general y en cada contrato en particular
- 2.- incluye el reembolso de los gastos para la celebración del contrato y los impuestos que lo hayan gravados
- 3.- Clausula penal si ello se estableció

Resolución: Puede ser:

Total o parcial: según la medida de su interés y el carácter del incumplimiento

expresa o tacita: según las partes lo estipulen o no en el contrato.-

- ▶ Frustración de la finalidad
- ▶ Imprevisión

EXTINCION DE LA LOCACION

▶ Por cumplimiento del plazo

- ▶ Vencido el plazo y se sigue en la tenencia de la cosa NO HAY TACITA RECONDUCCION sino una CONTINUACION de la misma hasta que sea denunciada por alguna de las partes

▶ Por Resolución Anticipada

- ▶ 1.- **Con Causas, a)** Por LOCATARIO (cambio de destino, falta de conservación, falta de pago de dos periodos locativos) **b)** Por LOCADOR (falta de conservación para su uso, evicción o vicios redhibitorios).-
- ▶ 2.- **Sin causa por el Locatario:** solo es posible si es inmueble y transcurrido seis meses debiendo notificar en forma fehaciente (Si es en el primer año 1 ½ de alquiler; si es en el segundo año 1 mes de alquiler en concepto de Indemnización).-