

CONTRATOS EN GENERAL

Titulo II, Libro III del CCC

Contrato es todo acto jurídico a través del cual dos o mas partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales (957)

- ▶ Acto Jurídico
- ▶ Dos o mas partes
- ▶ Consentimiento
- ▶ Crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas
- ▶ patrimoniales

EFECTOS

- ▶ **Es vinculante:** solo puede ser modificado o extinguido
 - ▶ 1.- por acuerdo de partes
 - ▶ 2.- Por disposición de la Ley
 - ▶ 3.- Por los jueces a pedido de partes o de Oficio cuando se afecta el orden público.-

BUENA FE

- ▶ Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no solo a lo que esta específicamente expresado en la contratación sino a todo lo inherente a ello,
- ▶ con los alcances en que **razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.**-

REGULACION JURIDICA

► En primer lugar por **LA VOLUNTAD DE LAS PARTES**, las normas legales son supletorias salvo que por la expresión utilizada, el contenido o contexto, resulte el carácter indisponible.-

► PRELACION DE NORMAS EN UN CONTRATO; Prelación:

(conurrencia de normas del CC y otra Norma Especial)

1.- Normas indisponible de la Ley Especial y las del CC

2.- Normas particulares del Contrato

3.- Normas Supletorias de la Ley Especial

4- Normas Supletorias del CC

CLASES DE CONTRATOS

▶ 1.- UNILATERALES, BILATERALES Y PLURILATERALES

según la cantidad de partes obligadas en la relación

▶ 2.- ONEROSOS Y GRATUITOS

Según exista o no reciprocidad en las ventajas de las partes. Oneroso cuando las ventajas que procuran una de las partes les son concedidas a raíz de una prestación que ella ha hecho o se obliga a hacer a la otra.- Gratuito se asegura a uno o a otro de los contratantes alguna ventaja independientemente de toda prestación a su cargo.-

▶ 3.- CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS

Según sea la certidumbre o incertidumbre de las ventajas de las partes y siempre son onerosos.-

4.- FORMALES e INFORMALES

- ▶ CUANDO LA LEY EXIGE UNA FORMA PARA SU VALIDEZ, SON NULOS SI LA SOLEMNIDAD NO HA SIDO SATISFECHA
- ▶ CUANDO LA FORMA REQUERIDA PARA LOS CONTRATOS, LO ES SOLO PARA QUE ESTOS PRUDUZCAN SUS EFECGOS PROPIOS, SIN SANCION DE NULIDAD, *NO QUEDAN CONCLUIDOS COMO TALES MIENTRAS NO SE HA OTORGADO EL INSTRUMENTO PREVISTO*, PERO VALEN COMO *CONTRATOS EN LOS QUE LAS PARTES SE OBLIGARON A CUMPLIR CON LA EXPRESADA FORMALIDAD.*-
- ▶ CUANDO LA LEY O LAS PARTES NO IMPONEN UNA FORMA DETERMINDA, ESTE DEBE CONSTITUIR SOLO UN **MEDIO DE PRUEBA** DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO (969)

5.- NOMINADOS E INNOMINADOS

según este o no regulado específicamente por la Ley

► Si es INNOMINADO se rige por:

1. La voluntad de las partes
2. Las normas generales sobre los contratos y obligaciones
3. Los usos y prácticas del lugar de su celebración
4. Las disposiciones correspondientes a los contratos innominados afines en cuanto a su compatibilidad y finalidad

FORMA DE LOS CONTRATOS

- ▶ Principio General: Libertad de Formas

“Solo son formales los contratos a los cuales la Ley les impone una forma determinada”

- ▶ MODIFICACIONES DEL CONTRATO: Se rigen también por las formalidades exigidas para la celebración del contrato, salvo que se trate de meras estipulaciones accesorias o secundarias o que exista disposición legal en contrario

ESCRITURA PUBLICA

(1017)

1. Los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de los derechos reales sobre inmuebles, salvo el caso de subasta por ejecución judicial o administrativa
2. Contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles
3. Todos los actos accesorios de otros contratos otorgados en escritura publica
4. Los demás contratos que por acuerdo de partes o disposición de ley, deben ser otorgados en escritura publica. -

ART. 1018: “El otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una **obligación de hacer** si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad. Si la parte condenada a otorgarlo es remisa, **el Juez lo hace** en su representación, siempre que las contraprestaciones estén cumplidas, o sea asegurado su cumplimiento.

- ▶ Ej. Obligación de Escriturar

PRUEBA

► Princ. General:

Libertad de Prueba, siempre que sea idónea para para llegar a una razonable convicción según las reglas de la sana crítica y con arreglo a lo que disponen las leyes procesales, excepto que una ley requiera un medio especial

Cuando normalmente se instrumenta no puede ser probado exclusivamente por testigos

Prueba en los Contratos Formales

(ad probationis)

- ▶ Se prueban con las formalidades requeridas o también por otros medios incluso por testigos, siempre que haya *imposibilidad de obtener la prueba de haber sido cumplida la formalidad* o si existe *principio de prueba instrumental o comienzo de ejecución*.-
- ▶ Es principio de prueba instrumental todo instrumento emanado de la otra parte, de su causante o de parte interesada en el asunto y que haga verosímil la existencia del contrato

OBJETO DE LOS CONTRATOS

▶ LICITO, POSIBLE, DETERMINADO O DETERMINABLE Y SUSCEPTIBLE DE VALORACION ECONOMICA Y CORRESPONDER A UN INTERES DE LAS PARTES, AUN CUANDO ESTE NO SEA PATRIMONIAL.-

▶ **OBJETO PROHIBIDOS:**

Los hechos imposibles

Prohibidos por la ley

Contrarios a la moral, al orden publico,

la dignidad humana o lesivos de los derechos ajenos

Bienes prohibidos por la Ley por un motivo especial.-

SEGÚN SEAN LOS BIENES

- ▶ **FUTUROS:** Solo son susceptibles de ser objeto de los contratos pero bajo la condición de que lleguen a existir
- ▶ **AJENOS:** pueden ser objeto de los contratos y se considera que el que se obliga a ello debe obtenerlo de su propietario.-
 - si garantiza la promesa, y no se cumple, debe indemnizarse
 - si no garantiza la entrega, solo esta obligado a realizar todos los medios necesarios para el cumplimiento de la prestación.-
- ▶ **LITIGIOSOS GRAVADOS O SUJETOS A MEDIDA CAUTELAR** También pueden ser objeto de los contratos sin perjuicio de los derechos de los terceros.-
- ▶ **HERENCIA FUTURA:** No son pueden ser objeto de los contratos.-
- ▶ **DERECHOS HEREDITARIOS:** Tampoco, si es que se refieren a objetos particulares, salvo que se encuentre estipulado para una explotación productiva o participación societaria de cualquier tipo a fin de conservar la unidad de gestión empresarial.-

Derechos sobre el Cuerpo Humano

en cuanto a objeto de contratos

- ▶ Art. 17 Los derechos sobre el cuerpo humano o sus partes no tienen un valor comercial, sino afectivo, terapéutico, científico, humanitario o social y solo pueden ser disponibles por us titular siempre que se respete alguno de esos valores y según lo disponga las leyes especiales.-
- ▶ Art. 56 Están prohibidas los actos de disposición del propio cuerpo ue ocasione una disminución permanente de su integridad o resulten contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres, excepto que sean requeridos para el mejoramiento de la salud de la persona, y excepcionalmente de otra persona, de conformidad a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico. La ablación de órganos para ser implantados en otrs personas se rige por la legislación especial.- El consentimiento para los actos no comprendidos en la prohibición establecida en el primer párrafo no puede ser suplido y es libremente revocable.-

EFFECTOS

- ▶ Las estipulaciones establecidas en un contrato solo tienen efecto en relación a las **partes** contratantes
- ▶ No surten efectos en relación a **terceros** excepto los casos expresamente previstos por la Ley,

las partes no pueden obligar a terceros ni estos pueden invocar derechos para hacer recaer sobre las partes obligaciones que estos no hayan convenido.-

- ▶ SUCESORES UNIVERSALES Las obligaciones asumidas en un contrato se extienden activa y pasivamente salvo:
 - ▶ Obligaciones “*intuite personae*”
 - ▶ Incompatibilidad con la naturaleza de la obligación
 - ▶ O prohibida por las partes.-

SUBCONTRATO

- ▶ Es un nuevo contrato mediante el cual el subcontratante crea a favor del subcontratando una nueva posición contractual derivada de la que aquel tiene en el contrato principal.- Puede darse respecto a todas las prestaciones como respecto a las pendientes.-

ACCIONES

(1071)

▶ ACCIONES

▶ SUBCONTRATADO

- ▶ Acciones directas emergentes del subcontrato contra el subcontratante
- ▶ Accion directas que le corresponden al subcontratante contra el contratante principal en la medida de las obligaciones pendientes

▶ CONTRATANTE PRINCIPAL

- ▶ Si no participo mantiene las acciones contra el subcontratante respecto al contrato principal
- ▶ Las que le corresponden al subcontratante contra el subcontratado y puede hacerlo en nombre e interés propio

SEÑA: el principio es que es confirmatoria del acto pero las partes pueden convenir la facultad de arrepentirse, y en tal caso, quien la entrego la pierde y el que la recibe debe devolverla doblada. -

- ▶ **INTERPRETACION:** Conforme la intención de las partes y al principio de la buena fe
 - ▶ Interpretación Restrictiva
 - ▶ Significado de las palabras
 - ▶ 'Principio de Conservación
 - ▶ Interpretación contextual
 - ▶ Las circunstancias en que se celebró
 - ▶ La conducta de las partes incluso posterior a su celebración
 - ▶ La naturaleza y fin del contrato

EXTINCION

- ▶ RESCISIÓN BILATERAL: con efecto para el futuro, salvo estipulación de las partes
- ▶ POR DECLARACION DE UNA DE LAS PARTES
 - ▶ Rescisión Unilateral
 - ▶ Revocación
 - ▶ Resolución

CONTRATO DE LOCACION

“Hay contrato de Locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa a cambio del pago de un precio en dinero”

Precio: Determinado o determinable

FORMA

- ▶ **POR ESCRITO**: para los casos de inmuebles o muebles registrables (Prorroga y Modificaciones⁹)

TRANSMISION

- ▶ Salvo prueba estipulación en contrario es transmisible activa y pasivamente por causa de **muerte** o por **enajenación** hasta el tiempo convenido

REPRESENTANTE

- ▶ Para realizar contratos por mas de **dos años** y **cobrar alquileres anticipados** se requiere facultad expresa

OBJETO

Toda cosa presente o futura y este en el comercio y salvo pacto en contrario también pueden ser objeto de locación los productos y los frutos ordinarios

DESTINO: El acordado en el contrato y si no se estipula el locatario debe darle el destino que poseía al momento de locar, al que normalmente se le da o el que corresponde a su naturaleza

HABITACION: el Locatario NO esta obligado a:

- pagar mas de un mes en forma anticipada
- pagar garantías equivalentes a mas de un mes de alquiler por año de locación
- valor llave

PLAZOS

▶ MAXIMO 50 Años

▶ MINIMO: 3 Años

▶ EXCEPCIONES

- ▶ 1 Sede de embajadas, consulados y organismos internacionales y los destinados a la habitación de su personal
- ▶ 2.- turismo, descanso o similar salvo que se estipule por un plazo mayor a 3 meses
- ▶ 3 Guarda de cosas
- ▶ 4 Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial
- ▶ Por cumplimiento de la finalidad expresada en el contrato y que se cumple en un plazo menor

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

▶ LOCADOR

- ▶ Entrega de la cosa
- ▶ Conservar la cosa
- ▶ Pagar mejoras necesarias
- ▶ Frustración en el uso y goce por parte del locatario, este puede pedir disminución proporcional del precio e incluso rescisión del contrato

▶ LOCATARIO

- ▶ Variación del destino
- ▶ Conservación en buen estado de la cosa (Destrucción - Reparaciones)
- ▶ Pagar canon locativo
- ▶ Restituir la cosa
- ▶ impuestos