

# CONTRATOS CATEDRA DR. ARMELLA

- Concepto de contrato

Es un acuerdo en el cual debe entenderse la existencia de por lo menos dos partes, pudiendo ser, ambas Estados, o particulares (en este caso tanto personas físicas como jurídicas) o una un ente público y la otra un administrado. Cuando los contratos son celebrados entre Estados, son denominados tratados, y cuando el Estado contrata con particulares, realiza un contrato administrativo que podrá o no tener facultades exorbitantes.

El contrato es esa expresión de poder que desarrolla roles y funciones en la comunidad organizada; así por ejemplo, las empresas y los consumidores.

Contrato es la herramienta dada en un contexto, resultado de condicionantes, sujeto a cambios profundos, que alteran los contenidos económicos de equilibrio que debe existir en toda relación contractual y cuya causa es la asimetría de poder, entre empresas y consumidores.

-El contrato como fuente de obligaciones: es un instituto generador de obligaciones, y conforma, respecto de ellas, un elemento esencial cuando existe un acuerdo de voluntades, ya que no es posible que la obligación exista sin que haya una causa que la genere.

-Cuasicontrato: constituye una de las fuentes de las obligaciones. Se caracteriza porque, realizando una persona actos que tampoco constituyen contratos y no son ilícitos, le ocasionan un empobrecimiento en su patrimonio y otra persona, que se ve favorecida, está obligada a darle una contraprestación. Se conoce como cuasicontrato a una figura sui generis que se caracteriza por la falta de concurrencia de voluntades, pese a lo cual produce efectos bilaterales, constituyendo una fuente involuntaria de obligaciones para el obligado.

- Convención, convención jurídica y contrato

Es **convención simple**, todo acuerdo que no produzca consecuencias jurídicas, es el género, es todo acuerdo. (Ej: Juan y Ud. se ponen de acuerdo para ir el domingo a la cancha, o para jugar al tenis, o para ir al teatro, etc)

La **convención jurídica** es el acuerdo que da nacimiento a un acto jurídico mediante un consentimiento, tal el caso de un matrimonio, un tratado internacional, un contrato, etc. Entre convención jurídica y contrato hay una relación de género a especie.

Por último el **contrato** es una especie de convención jurídica, pero no todas las convenciones jurídicas son contratos. Para que sea un contrato debe producir efectos jurídicos determinados:

**a)** debe reglar derechos de carácter patrimonial

**b)** debe estar destinado a crear, regular, modificar, transferir o extinguir obligaciones.

- Naturaleza jurídica del contrato

Se llega a la naturaleza del contrato desde la noción del acto jurídico. Son presupuestos del contrato los sujetos (o sea la pluralidad de partes) y que los mismos deben prestar un elemento esencial que es el consentimiento. Por eso se dice que la naturaleza jurídica de un contrato es la de ser un acto jurídico bilateral entre vivos de contenido patrimonial.

- Derecho comparado con el Código Francés, alemán y el italiano

**Savigny (jurista alemán)** fue una fuente de influencia para Velez Sarsfield y sus enseñanzas son recogidas por el codificador en numerosas notas de los art. del Código Civil.

Este autor identifica al lado del contrato obligatorio: esto es, el que tiene por finalidad crear, modificar o extinguir obligaciones, el contrato real, aquél por el cual se verifica la adquisición real de la posesión o tradición de la cosa, así como cualquier otro derecho real de goce o garantía; y los contratos de familia que fijan las relaciones en el seno familiar, tales como el matrimonio, la adopción, la emancipación, etc.

**El Código Civil francés** define al contrato como una convención por el cual una o varias personas se obligan, frente a una u otras a dar, hacer o no hacer algo. Se le ha criticado a esta definición que la palabra convención se la toma en un sentido demasiado restringido como sinónimo de contrato; por otra parte también aparece incompleta la definición porque ella no se aplica más que a los contratos unilaterales y no a los bilaterales.

**El Código italiano de 1942** expresa que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, reglar o extinguir entre sí una relación jurídica patrimonial. De tal noción legislativa resulta un concepto que podemos calificar como intermedio, entre los extremos restringido del Código Civil francés y amplio de SAVIGNY que identificaba al contrato con la convención jurídica.

**El código Suizo** establece que “existe contrato si las partes manifiestan de una manera concordante su voluntad recíproca”.

- Función económica

La regulación de los contratos debe ser conforme a la finalidad económica y social que procura satisfacer el negocio.

	<b>Contrato Civil</b>	<b>Contrato Comercial</b>
<b>1) Competencia y jurisdicción del tribunal en caso de litigio.</b>	Tribunales civiles.	Tribunales o fuero comercial.
<b>2) Según los tipos de bienes en la compraventa.</b>	La compraventa puede ser de cosas muebles o inmuebles.	La compraventa puede recaer sólo sobre cosas muebles.
<b>3) En relación a la compraventa.</b>	Una parte se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio cierto en dinero.	Además de lo dicho para el contrato civil, en el contrato comercial existe una finalidad de lucro, de obtener ganancias mediante esa actividad.
<b>4) En relación a la transferencia de dominio.</b>	Puede ser gratuito y oneroso.	Siempre es oneroso.

- Principios fundamentales

v Libertad de contratación. Principio de autonomía de la voluntad de las partes

Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por **la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres** . (Si se quiere o no, con quién y el contenido).

Esta autonomía de la voluntad cabe entenderla como la aptitud que tiene la persona de regularse o lo que es lo mismo de obligarse. También se la concibe, como el poder o facultad de crear modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas.

El principio de la autonomía de la voluntad **es la base sobre la cual se construye la doctrina del contrato** .

-Apoyo constitucional de este principio: el ejercicio de esta libertad de contratación tiene apoyo en nuestra Constitución Nacional. En su Preámbulo se asegura los beneficios de la libertad, también en su **art.14**, al disponer "que todos los habitantes de la Nación, gozan de los siguientes derechos... de ejercer toda industria lícita, de comerciar, de usar y disponer de su propiedad" está avalando constitucionalmente la fuerza jurídica de la voluntad. Por otra parte, en el **art. 17** de la Ley Fundamental, al garantizar la propiedad, se está respaldando la libertad contractual. Asimismo, hemos tenido oportunidad de apuntar que en **art. 20** del texto constitucional, si bien se refiere a los extranjeros, faculta a aquéllos a ejercer el comercio y a comprar y vender, es decir a ejercer la autonomía de la voluntad. También a nuestro criterio el **art. 42** de la Constitución Nacional, admitirá su invocación en las relaciones contractuales, puesto que a través de los negocios masificados que los "consumidores y usuarios de bienes y servicios" podrán acceder a ellos y "tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses económicos; a una información adecuada y veraz; a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno", agregando que "las autoridades proveerán a la protección de esos derechos...".

#### v Principio de efecto vinculante

Establece que todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé.

Es un límite previsto por el CCyC a la fuerza obligatoria de los contratos. En éste principio se precisan:

**1) La ley:** es entendida como aquella regla o norma jurídica emanada de una autoridad competente, obligatoria, que ha de regir respecto de personas en un territorio determinado. Estas normas constituyen precisos límites del libre albedrío, de las conductas de personas dentro de la sociedad.

**2) El orden público:** como base de la existencia de la organización social, comprende a un conjunto de principios que una sociedad considera de orden superior, que abarcan —entro otros— ámbitos económicos, morales, religiosos, y políticos.

**3) La buena fe:** más que límite se ha de considerar el norte de todo el ordenamiento jurídico y, desde luego, de las relaciones contractuales. Es la pauta ordinaria de conducta en la vida jurídica. En contraposición, la mala fe corrompe la armonía de la convivencia, tuerce el curso habitual de los fenómenos jurídicos y produce consecuencias disvaliosas. La buena fe conforme establece el art. 961 del CCC, ha de primar en la celebración, interpretación y ejecución del negocio. Una vez celebrado el contrato éste deberá interpretarse conforme este esencial principio. Por tanto, cada vez que ocurra alguna duda, concepto oscuro o alguna falta de entendimiento respecto de los que las partes dijeron o plasmaron en algún instrumento, será la buena fe quien ha de regir en esta tarea de determinación del sentido y alcance de alguna disposición negocial. Estos principios obligan a ponderar la libertad y la

fuerza obligatoria de la autonomía de la voluntad por un lado, y el orden público por el otro, permitiendo un balance entre principios competitivos adecuado en el caso concreto.

**4) La moral y las buenas costumbres:** constituyen pautas que permiten regir la vida humana en sociedad. En consecuencia, al referirse a moral o buenas costumbres por otro, en definitiva se apunta a un mismo aspecto. A medida que el Derecho va reconociendo mayores potestades a los ciudadanos, el límite al libre albedrío es precisamente que el ejercicio de las facultades de éstos, tiene como límite la "moral y las buenas costumbres".

Se relaciona a la costumbre con "lo bueno" vinculándose con dos sentidos. El primero, el religioso. Es decir, la estrecha vinculación de la costumbre con los preceptos divinos. Y, en otro orden, también podría advertirse como "buena" en función de la cultura.

#### v Facultades de los jueces

La regla es que los jueces no pueden modificar un contrato, porque deben respetar la autonomía privada. La excepción ocurre cuando una ley autoriza a las partes a solicitar la modificación o bien cuando se afecta de modo manifiesto el orden público. Respecto de esto último, cabe decir que la consecuencia habitual es la nulidad, pero en la doctrina y jurisprudencia de nuestro país se ha admitido, excepcionalmente, la conservación del vínculo.

#### v Carácter de las normas legales

Según el art. 962 del CCyC las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible (por su expresión, contenido o contexto) y, por tanto, no podría la voluntad de las partes sobreponerse a ellas.

De este modo, las normas legales relativa a los contratos serán entendidas como

"supletorias" de la intención común.

#### v Prelación normativa

Cuando concurren disposiciones de este Código y de alguna ley especial, las normas se aplican con el siguiente orden de prelación:

- a) normas indisponibles de la ley especial y de este Código;
- b) normas particulares del contrato;
- c) normas supletorias de la ley especial;
- d) normas supletorias de este Código.

#### v Integración del contrato

Integrar significa formar parte de un todo, completarlo. Supone colmar el contenido del contrato, o añadirle efectos que no están en él, pero que surgen en virtud de lo dispuesto por la ley. Su función tiende a subsanar las lagunas existentes en el contrato. Cuando la declaración de voluntad constitutiva del negocio jurídico no regule en su totalidad la relación jurídica concreta, cuando existan ciertas lagunas porque a las partes no se les haya ocurrido resolver sobre algunos puntos, se encarga el orden jurídico de disponer por las partes mediante las normas jurídicas que se llaman supletorias y dispositivas y que establecen por

ellas los resultados económicos que ordinariamente, normalmente, hubieran perseguido ellas mismas en idénticas circunstancias.

#### v Derecho de propiedad

Los derechos generados por la celebración de un contrato integran el derecho de propiedad de las partes que lo celebraron que, como lo estableció la CSJN, comprende "todos los intereses apreciables que el hombre pueda poseer fuera de sí mismo, fuera de su vida y de su libertad. Todo derecho que tenga un valor reconocido como tal por la ley, sea que se origine en las relaciones de derecho privado, sea que nazca de actos administrativos (derechos subjetivos privados o públicos), etc.

- Clasificación de los contratos

En la concepción del CCyC, los contratos pueden clasificarse en:

- Discrecionales (o paritarios);
- No discrecionales (o no paritarios)
- De consumo.
- Por adhesión a cláusulas generales predispuestas.

En los contratos discrecionales, las partes tienen una libertad sumamente amplia para contratar, y se sobrentiende que existe una igualdad paritaria en términos de la negociación de las cláusulas contractuales. Por otro lado, en los contratos no discrecionales, el legislador entiende que no hay una situación de igualdad entre las partes contratantes, porque en virtud de una situación particular de poder, o por las circunstancias propias de la relación contractual específica, alguna de las partes prevalece. Dentro de esta categoría de contratos, pueden encontrarse dos especies:

**a) Los contratos que se celebran por adhesión a cláusulas generales predispuestas :** se ubican dentro de las modalidades de contratar, en el sentido de maneras de prestarse el consentimiento. Esto es posible ya que se respeta el principio de autonomía de la voluntad consagrado por el CCyC, sin perjuicio de su respaldo constitucional. En este tipo de contrato, debe abandonarse en más de un caso el esquema clásico de la formación del consentimiento contractual, dando paso a un acuerdo con diferentes características, en los que aparece habitualmente la preeminencia de una de las partes sobre la otra, por lo que debe restablecerse el equilibrio contractual para supuestos de conflicto.

En base a esto se sabe que la norma general es que, en todos esos casos de preeminencia, la interpretación de las cláusulas contractuales se hace en contra de la parte más fuerte y a favor de la más débil, acudiéndose al **principio "favor debilis" consagrado como pauta interpretativa en el CCyC.**

Se designa contratos por adhesión a aquellos en los cuales una de las partes impone una fórmula de redacción preparada de antemano, que la otra parte deberá aceptar o rechazar, pero que no puede modificar.

La ley lo define como "aquel mediante el cual uno de los contratantes adhiere a cláusulas generales predispuestas unilateralmente, por la otra parte o por un tercero, sin que el adherente haya participado en su redacción" (art. 984 CCC).

**Las cláusulas que lo integran se denominan condiciones generales.**

Estos contratos son acuerdos en los que no hay negociación previa, o la hay pero mínimamente. Reflejan una porción gigante de la contratación moderna, y están claramente vinculados con la industrialización y mecanización de los procesos productivos, y con la fabricación y comercialización de bienes y servicios en serie, en masa o en escala. Si bien desde hace décadas esta categoría ya estaba aceptada en doctrina y jurisprudencia, no tenía anclaje legal hasta ahora, salvo, tal vez, por su alusión en el art. 38, ley 24.240 de Defensa del Consumidor.

-Requisitos :

- a) Las cláusulas generales predispuestas deben ser comprensibles y autosuficientes.
  - b) La redacción debe ser clara, completa y fácilmente legible.
  - c) Se tienen por no convenidas aquellas que efectúan un reenvío a textos o documentos que no se facilitan a la contraparte del predisponente, previa o simultáneamente a la conclusión del contrato.
- La presente disposición es aplicable a la contratación telefónica, electrónica o similares.

Las condiciones generales integran el contenido contractual del negocio concretamente celebrado, sólo cuando el eventual co-contratante las acepta explícita o implícitamente. Se trata de la adhesión como modalidad en la formación del acto, que no lo desnaturaliza, sino que exige la adecuada protección del contratante que, en determinadas circunstancias, pueda considerarse víctima de una presión excesiva por la parte que redactó estas condiciones generales.

- Beneficios de las condiciones generales: detallan minuciosamente las prestaciones asumidas por las partes (lo que elimina incertidumbres y dudas, ofreciendo mayor seguridad en la interpretación y ejecución de los contratos); permiten a la empresa un cálculo más aproximado de sus gastos y costos (facilitándole establecer precios más reducidos en la competencia comercial); elimina trámites y etapas precontractuales (simplificando considerablemente el proceso de formación y conclusión de los contratos singulares y favoreciendo la rapidez de los negocios); facilitan la concertación de negocios por intermedio de agentes o representantes en lugares diversos, etc.

El contrato por adhesión también incluye **condiciones particulares**, aquellas que, negociadas individualmente, amplían, limitan, suprimen o interpretan una cláusula general. **En caso de in-compatibilidad entre cláusulas generales y particulares, prevalecen estas últimas.**

-Cláusulas abusivas: son cláusulas abusivas las que se imponen unilateralmente por una de las partes, perjudicando de manera inequitativa a la otra parte, o determinando una posición de desequilibrio entre los derechos y las obligaciones de los contratantes. El carácter abusivo de la cláusula puede surgir de ella misma o de su combinación con otras. Se debe tener por no escritas:

- a) las cláusulas que desnaturalizan las obligaciones del predisponente (la noción de desnaturalización de las obligaciones implica que se cambiaría lo que se considera la normalidad del "ser" del contrato)
- b) las que importan renuncia o restricción a los derechos del adherente, o amplían derechos del predisponente que resultan de normas supletorias;
- c) las que por su contenido, redacción o presentación, no son razonablemente previsibles.

A esto cabe agregar la importancia que tiene en la negociación el deber de información y la veracidad de la misma, por ser determinante para la realización del contrato (conf. art. 985 CCC), por lo cual su incumplimiento también configura una situación abusiva.

-Control judicial de las cláusulas abusivas: la aprobación administrativa de las cláusulas generales no obsta a su control judicial. Cuando el juez declara la nulidad parcial del contrato, simultáneamente lo debe integrar, si no puede subsistir sin comprometer su finalidad.

En ese marco normativo, la consecuencia de incluir cláusulas calificadas como abusivas, por contrariar el principio de buena fe, será la **nulidad parcial** (art. 389 CCC) en cuanto la cláusula pueda escindirse sin afectar la esencia del contrato; de no ser así, el juez podría declarar la nulidad total, con las desventajas para los intereses del adherente.

Hablamos de **nulidad absoluta** (art. 387 CCC), en atención a las razones de orden público de dirección y protección implicadas, pues no se trata sólo de tutelar el interés del adherente sino también la transparencia y la eticidad del tráfico jurídico.

Ahora bien, cuando el juez declare la nulidad parcial del contrato, simultáneamente lo debe integrar, si fuera necesario (si no puede subsistir sin comprometer su finalidad). Las fuentes de integración a las que recurrirá el juez para completar el contrato, son:

a) el derecho imperativo

b) el derecho dispositivo, considerándose especialmente el tipo contractual al cual corresponde el negocio concluido;

c) los usos y prácticas del lugar de celebración, y en todos los casos deberá considerar el principio de buena fe y la finalidad económico-social del negocio.

**b) Los contratos de consumo:** es aquel mediante el cual la persona humana o jurídica adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social, quedando afuera claramente aquellos que compran estos bienes con el fin de revenderlos a terceros con fin de lucro. Asimismo, la persona que, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios con ese mismo fin y bajo la misma modalidad, queda equiparado al consumidor.

El código establece como principios de interpretación del contrato de consumo la protección del consumidor y el de acceso al consumo sustentable, **siempre en el sentido más favorable para el consumidor**. Cuando existen dudas sobre los alcances de su obligación, se adopta la que sea menos gravosa.

Los proveedores tienen las siguientes obligaciones:

-Trato digno: los proveedores deben garantizar condiciones de atención y trato digno a los consumidores y usuarios. La dignidad de la persona debe ser respetada conforme a los criterios generales que surgen de los tratados de derechos humanos. Los proveedores deben abstenerse de desplegar conductas que coloquen a los consumidores en situaciones vejatorias, vejatorias o intimidatorias.

-Trato equitativo y no discriminatorio: los proveedores deben dar a los consumidores un trato equitativo y no discriminatorio. No pueden establecer diferencias basadas en pautas contrarias a la garantía constitucional de igualdad, en especial, la de la nacionalidad de los consumidores.

-Libertad de contratar: están prohibidas las prácticas que limitan la libertad de contratar del consumidor, en especial, las que subordinan la provisión de productos o servicios a la adquisición simultánea de otros, y otras similares que persigan el mismo objetivo.

-Información: el proveedor está obligado a suministrar información al consumidor en forma cierta y detallada, respecto de todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, las condiciones de su comercialización y toda otra circunstancia relevante para el contrato. La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada con la claridad necesaria que permita su comprensión.

-Publicidad: \_\_\_\_\_ está prohibida toda publicidad que:  
**a)** contenga indicaciones falsas o de tal naturaleza que induzcan o puedan inducir a error al consumidor, cuando recaigan sobre elementos esenciales del producto o servicio;  
**b)** efectúe comparaciones de bienes o servicios cuando sean de naturaleza tal que conduzcan a error al consumidor;  
**c)** sea abusiva, discriminatoria o induzca al consumidor a comportarse de forma perjudicial o peligrosa para su salud o seguridad.

-Acciones: los consumidores afectados o quienes resulten legalmente legitimados pueden solicitar al juez: la cesación de la publicidad ilícita, la publicación, a cargo del demandado, de anuncios rectificatorios y, en su caso, de la sentencia condenatoria.

-Efectos de la publicidad: las precisiones formuladas en la publicidad o en anuncios, prospectos, circulares u otros medios de difusión se tienen por incluidas en el contrato con el consumidor y obligan al oferente.

-Modalidades especiales: el contrato puede hacerse también **fuera el establecimiento comercial** (ya sea en el domicilio o lugar de trabajo del consumidor, en la vía pública, o por medio de correspondencia, los que resultan de una convocatoria al consumidor o usuario al establecimiento del proveedor o a otro sitio, cuando el objetivo de dicha convocatoria sea total o parcialmente distinto al de la contratación, o se trate de un premio u obsequio) y también puede ser **celebrado a distancia** (cuando se concluyen entre un proveedor y un consumidor con el uso exclusivo de medios de comunicación a distancia, entendiéndose por tales los que pueden ser utilizados sin la presencia física simultánea de las partes contratantes. En especial, se consideran los medios postales, electrónicos, telecomunicaciones, así como servicios de radio, televisión o prensa). También los contratos de consumo pueden celebrarse **por medios electrónicos**, siempre que en el Código o en leyes especiales se exija que el contrato conste por escrito, este requisito se debe entender satisfecho si el contrato con el consumidor o usuario contiene un soporte electrónico u otra tecnología similar.

-Información sobre los medios electrónicos: si las partes se valen de técnicas de comunicación electrónica o similares para la celebración de un contrato de consumo a distancia, el proveedor debe informar al consumidor, además del contenido mínimo del contrato y la facultad de revocar, todos los datos necesarios para utilizar correctamente el medio elegido, para comprender los riesgos derivados de su empleo, y para tener absolutamente claro quién asume esos riesgos.

-Ofertas por medios electrónicos: deben tener vigencia durante el período que fije el oferente o, en su defecto, durante todo el tiempo que permanezcan accesibles al destinatario. El oferente debe confirmar por vía electrónica y sin demora la llegada de la aceptación.

-Lugar de cumplimiento: en los contratos celebrados fuera de los establecimientos comerciales, a distancia, y con utilización de medios electrónicos o similares, se considera lugar de cumplimiento aquel en el que el consumidor recibió o debió recibir la prestación. Ese lugar fija la jurisdicción aplicable a los conflictos derivados del contrato. La cláusula de prórroga de jurisdicción se tiene por no escrita.

-Revocación: en los contratos celebrados fuera de los establecimientos comerciales y a distancia, el consumidor tiene el derecho irrenunciable de revocar la aceptación dentro de los diez días computados a partir de la celebración del contrato.

Si la aceptación es posterior a la entrega del bien, el plazo debe comenzar a correr desde que esta última se produce. Si el plazo vence en día inhábil, se prorroga hasta el primer día hábil siguiente. Las cláusulas, pactos o cualquier modalidad aceptada por el consumidor durante este período que tengan por resultado la imposibilidad de ejercer el derecho de revocación se tienen por no escritos.

El proveedor DEBE informar al consumidor sobre la facultad de revocación mediante su inclusión en caracteres destacados en todo documento que presenta al consumidor en la etapa de negociaciones o en el documento que instrumenta el contrato concluido, ubicada como disposición inmediatamente anterior a la firma del consumidor o usuario. El derecho de revocación no se extingue si el consumidor no ha sido informado debidamente sobre su derecho.

### **Bilaterales y unilaterales**

Conforme al art. 966 del CCyC "Los contratos son **unilaterales** cuando una de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta quede obligada. (X ej. renta vitalicia, fianza, depósito gratuito, etc).

Son **bilaterales** cuando las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra (x ej. compra venta, cesión onerosa, locación en sus diversos tipos, etc). En los contratos bilaterales cada una de las partes resulta obligada con una prestación (es decir, existen obligaciones contrapuestas) y además es necesario que entre ambas exista un vínculo de reciprocidad, de interdependencia, por lo que cada parte no está obligada a su propia prestación, sin que sea debida la de la contraria. También puede decirse que ambas partes se constituyen recíprocamente en deudores y acreedores.

**-Bilaterales imperfectos:** son, en realidad, unilaterales, pues las obligaciones nacen en momentos diferentes y no se encuentran en el nexo lógico de interdependencia que tienen como distintivo en esta categoría de contratos. Cierta doctrina centra la distinción en el hecho de que en el contrato bilateral imperfecto, a diferencia de lo que sucede en el propiamente bilateral, una de las obligaciones no constituye en realidad la contraprestación de la otra, clasificando los contratos en rigurosamente unilaterales (en los cuales sólo una parte se obliga frente a la otra) y los no rigurosamente unilaterales (en los que, no obstante que normalmente uno sólo de los contratantes es el que principalmente tiene derechos, puede surgir una obligación a su cargo que no representa).

### **v Onerosos y gratuitos**

Conforme lo dispuesto por el art. 967 del CCC, "Los contratos son a **título oneroso** cuando las ventajas que procuran a una de las partes les son concedidas por una prestación que ella ha hecho o se obliga a hacer a la otra. Son a **título gratuito** cuando aseguran a uno o a otro de los contratantes alguna ventaja, independientemente de toda prestación a su cargo". La ventaja o provecho tiene que ser material, quedando excluidas las satisfacciones puramente morales o de conciencia.

### **v Conmutativos y aleatorios**

En el art. 968 del CCC se dispone: "Los contratos a título oneroso son **conmutativos** cuando las ventajas para todos los contratantes son ciertas y determinadas y, por lo tanto, no esté sujeto a riesgo, aunque el resultado económico no quede asegurado o sea incierto. Es decir, conmutativos son aquéllos contratos en los cuales las ventajas o pérdidas son conocidas por las partes al momento de la celebración del negocio. Son **aleatorios**, cuando las ventajas o las pérdidas, para uno de ellos o para todos, dependen de un acontecimiento incierto".

En el contrato aleatorio existirá a la vida jurídica a partir del consentimiento o de él y de la entrega de la cosa si fuere real (supuesto del contrato oneroso de renta vitalicia); mas el condicional solo desde que la condición se cumpla.

### 1) Contratos aleatorios por naturaleza o por voluntad de las partes.

**2) Contratos aleatorios y contratos sujetos a condición:** en el contrato sujeto a condición por su parte, la eventualidad del hecho incierto gravita sobre la existencia misma del vínculo, pudiendo determinar su nacimiento (si es suspensiva) o su resolución (si es resolutoria). Ello, permite advertir que resulta independiente de las ventajas o pérdidas que pudieren emanar de dicho negocio.

### v Formales y no formales

Se consideran contratos **no formales** aquellos cuya validez no depende de la observancia de solemnidades específicas establecidas en la ley, sino que basta para considerarlos válidos el acuerdo de voluntades, sea cual fuere su modo de expresión. En suma, rige plenamente el principio de la libertad de formas establecido por el art. 1015 CCC.

En cuanto a los **formales** la formalidad tiende a proteger a las partes, llamando la atención sobre la importancia del acto que realizan, al tiempo que subsidiariamente protege la seguridad de terceros. En este tipo de contratos la mayoría de la doctrina nacional distingue, entre los contratos formales a las siguientes clasificaciones:

**1) Formales absolutos:** cuando la ley exige determinadas formalidades como requisito de validez, pues si el contrato carece de la forma exigida, será nula. Ej: la donación de un inmueble o de rentas periódicas o vitalicias deben ser hechas por escritura pública, bajo pena de nulidad.

**2) Formales relativos:** en estos casos, la ley exige formalidades determinadas pero su inobservancia no acarrea la nulidad y valdrá como un contrato en el cual las partes se obligan a cumplir con la formalidad establecida. Ej: la compra de un inmueble debe hacerse por escritura pública; si se hace por instrumento privado la compra no queda concluida como tal mientras no se cumpla la forma exigida pero vale como acto en el que las partes se han obligado a cumplir con la formalidad exigida.

**3) Formales para la prueba:** contratos en los que la forma se exige sólo con fines probatorios. Si se omite la formalidad exigida, el acto será igual válido, pero su existencia deberá ser probada por otros medios de prueba.

### v Nominados e innominados

Los contratos son nominados e innominados según si la ley los regule especialmente o no. Los **nominados** entonces son los que están previstos y regulados específicamente en la ley.

Los contratos **innominados** son los que NO están legislados y resultan de la libre creación de las partes. Ej: contratos de espectáculo público, excursión turística, contrato de garaje, etc. Están regidos, en el siguiente orden, por:

- a) la voluntad de las partes;
- b) las normas generales sobre contratos y obligaciones;
- c) los usos y prácticas del lugar de celebración;

d) las disposiciones correspondientes a los contratos nominados afines que son compatibles y se adecuan a su finalidad.

Los contratos innominados tienen otras clasificaciones no contempladas en el código y son las siguientes:

**A) Unión de contratos:** se combinan o unen varios contratos. Puede ser externa, interna (con dependencia) o alternativa:

-Unión externa : se trata de contratos distintos e independientes unidos sólo externamente por el documento de celebración. Ej: en el mismo documento se celebra una compraventa y un depósito.

-Unión interna (o con dependencia): se trata de contratos distintos, pero considerados un todo, de modo que sólo exista uno si existe el otro. Ej: si vendo una fotocopiadora en 5000\$, pero además convengo que durante un año se me pagarán 100\$ mensuales para que le haga mantenimiento; hay una venta y una locación de obra.

-Unión alternativa : se celebran dos contratos en forma alternativa, de modo que al que quedará vigente uno u otro, según se cumpla o no determinada condición. Ej: un jugador de fútbol va por 3 meses a probarse a un club de Italia, allí alquila un auto pero con la condición de que si lo contratan definitivamente lo pagado por alquiler se le imputa a la compra del auto.

**B) Contratos mixtos:** son contratos que contienen uno o varios elementos de otros contratos. Ejs: contrato de trabajo que incluye elementos de una sociedad.

#### v **Plurilaterales**

Son contratos plurilaterales aquellos en los que pueden intervenir más de dos partes y que presentan una estructura asociativa.

Sus principales características son:

- 1 - Existencia posible de una pluralidad de partes;
- 2 - que esa pluralidad es eventual, no necesaria;
- 3 - que presentan una estructura asociativa.

Según el art. 977 del CCyC: si el contrato ha de ser celebrado por varias partes, y la oferta emana de distintas personas, o es dirigida a varios destinatarios, **no hay contrato sin el consentimiento de todos los interesados**, excepto que la convención o la ley autoricen a la mayoría de ellos para celebrarlo en nombre de todos o permitan su conclusión sólo entre quienes lo han consentido.

#### v **De larga duración**

Según Rivera, comprende “aquellos contratos en los cuales las inversiones de las partes requieren un tiempo para ser amortizadas, lo que puede ir desde la explotación de un bosque a la construcción y alquiler de una estación de servicios o el suministro de gas para una planta de fertilizantes, etc.”

En los contratos de larga duración **el tiempo** es esencial para el cumplimiento del objeto, de modo que se produzcan los efectos queridos por las partes o se satisfaga la necesidad que las indujo a contratar.

Las partes deben ejercitar sus derechos conforme con un deber de colaboración, respetando la reciprocidad de las obligaciones del contrato, considerada en relación a la duración total.

Que sea de larga duración no implica que esté obligado a durar perpetuamente. Las partes pueden terminar el contrato, pero siempre dándole a la otra parte un tiempo razonable y sin configurar un abuso del derecho con ese apartamiento.

#### v **De ejecución instantánea, diferida y continuada**

En esta clasificación se tiene en cuenta el tiempo o período de tiempo que transcurre entre la celebración del contrato y su ejecución, es decir, la producción de sus efectos o el cumplimiento de los derechos y obligaciones emergentes.

Son de ejecución inmediata los contratos que comiencen a producir sus efectos a partir de su celebración, inmediatamente, sin solución de continuidad.

**Ejemplo** : la compraventa.

Son de ejecución diferida o a término los contratos cuyos efectos comienzan a producirse a partir de un plazo o término inicial, que deberá ser determinado por el contrato mismo.

**Ejemplo**: locación de inmuebles.

Y serán de ejecución continuada cuando las prestaciones de las partes -o al menos de una de ellas- se vayan cumpliendo mediante una serie de prestaciones periódicas, en lo que se ha dado en denominar "relaciones de tracto sucesivo". Como es el contrato de franquicia.

#### v **Principales o accesorios**

Son contratos **principales** los que no dependen de otro para su existencia. Subsisten por sí mismos sin necesidad de otra convención. El contrato principal, por tanto, es el que tiene una vida propia e independiente, como la compraventa, la sociedad, el arrendamiento.

Son contratos **accesorios** los que dependen para su existencia de la existencia de otro contrato. Tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no puedan subsistir sin ella. Los contratos accesorios se denominan, en general, cauciones.

Ejemplos: fianza, prenda, hipoteca.

El contrato accesorio no puede subsistir sin una obligación principal, pero puede existir sin ella. En otros términos, se concibe el contrato accesorio sin que exista aún la obligación principal; es inconcebible que sobreviva a la extinción de la obligación principal.

· Clasificación de los contratos de acuerdo a su función económica y social

La doctrina especializada por tanto clasifica a los contratos según los tipos, básicamente, en dos grandes grupos:

**a) Clasificación técnico jurídica** (en donde los contratos se agrupan por categorías, es decir los tipos ya explicados de contratos)

**b) Clasificación según la finalidad económica social** (ponen el acento en la utilidad social que prestan, permitiendo agruparlos en contratos de cambio o de colaboración, de crédito o de garantía, de custodia o esparcimiento, etc).

- Clasificación de los contratos. Distinción con el sistema del Código civil derogado

Dentro de los Códigos Civiles que definen al contrato, los podemos clasificar, entre aquellos que solo le dan aptitud para crear obligaciones.

Según el **art. 957** del **CCyC** "el contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales". Por otro lado, el **art. 958** nos habla de la libertad de contratación, al referirse "Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres".

En el **Código Civil** el **art. 1137** establecía "Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos". El Código veleziano tenía una clasificación que se derogó en el código actual, que es la de contratos reales, ya que traía inconvenientes prácticos. En el CCC todos los contratos pasaron a ser consensuales, es decir se perfeccionan con el consentimiento.

Primeramente, el código velezano legisló una clasificación de los contratos con cuatro categorías de ellos: entre bilaterales y unilaterales (art. 1138), onerosos y gratuitos (art. 1139), consensuales y reales (arts. 1140 y 1142) y nominados e innominados (art. 1143). Según algunos autores, se habla de una clasificación que no era exhaustiva ya que se les debía agregar las categorías implícitas de la ley y las de fuente puramente doctrinal.

**1)** Uno de los aspectos más innovadores del CCyC es la "fractura del tipo general del contrato", método único en el derecho comparado y en virtud del cual se dedica un título a los contratos discrecionales o paritarios y otro, de igual jerarquía, a los contratos de consumo. Así, el esquema normativo del CCyC conceptualiza un tipo general o único de contratos (en la definición del art. 957), el cual puede fragmentarse en contratos paritarios y en contratos de consumo, los cuales influyen a su vez, sobre los tipos especiales (compraventa, locación, servicios, etc.) y por ello ambos son regulados en la teoría general del contrato comprensiva de los Títulos II y III del Libro Tercero sobre "Derechos personales". También el tipo genérico de contrato admite una tercera especie en el CCyC: el contrato celebrado por adhesión. Entonces hablamos orgánicamente de tres especies del género-tipo contractual.

**2)** Otro aspecto interesante del CCyC es que ha suprimido la distinción entre contratos consensuales y reales que contenía el Código Civil en los arts.1140 a 1142, porque desaparece de plano la categoría de contratos reales (los cuales no se reputaban perfeccionados o concluidos hasta tanto no se cumpliera con la entrega material de la cosa objeto mediato del contrato). Esto originó una profusa doctrina que oscilaba constantemente entre no asignarles valor alguno o concederles plena validez y eficacia. Hoy en día, tal debate ha quedado relegado gracias a la recepción normativa expresa por parte del CCyC de los contratos preliminares (arts. 994-996) por los cuales cada una de las partes puede obligarse (preliminar y bilateralmente), bajo determinadas condiciones o durante un tiempo determinado a celebrarlo o que solo una de las partes se obligue a requerimiento de la otra (preliminar unilateral).

**3)** En el art. 968 el CCyC se inclina por considerar al distingo entre contratos conmutativos y aleatorios como una subespecie de los contratos onerosos. Por ende, solo los contratos onerosos podrán ser luego adjetivados, ya sea como conmutativos o aleatorios y, por el contrario, no es predicable tal diferenciación respecto de los gratuitos. En relación a los onerosos, la subclasificación ya se venía sosteniendo aún bajo la vigencia del Código

veleziano, pero respecto a los contratos gratuitos se generó una confusión en base a que es factible encontrar, en el tráfico jurídico, contratos gratuitos aleatorios y contratos gratuitos conmutativos por lo cual parece que esta última subclasificación no se agota en los onerosos, sino que, por el contrario, irroga sus efectos, con total independencia de estos últimos, también hacia los contratos gratuitos.

- Elementos de los contratos. Distinción

**1) Accidentales o naturales:** los elementos **naturales** son aquéllos que naturalmente se encuentran en un contrato y forman parte de él por imperio de la ley, pero que las partes pueden dejar de lado por medio de una cláusula expresa. Ej: El pacto comisorio en los contratos bilaterales/la garantía de evicción y de vicios redhibitorios en los contratos a título oneroso/lugar/modo de pago; plazo/condición/cargo.

Los elementos **accidentales** en cambio son elementos que normalmente no corresponden a un contrato, pero que las partes voluntariamente pueden incorporar por medio de una cláusula expresa. Ej: seña.

**2) Esenciales:** los elementos **esenciales** son aquéllos que necesariamente deben existir para que haya contrato. No pueden faltar. Si falta alguno de ellos el contrato es inexistente o no tiene valor. La doctrina clásica considera que los elementos esenciales son: el consentimiento, el objeto y la causa (fuente y fin). Si falta un elemento esencial, esto impide la concertación del contrato.

- El consentimiento

Constituye la esencia misma del contrato, ya que por definición el "Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales". Representa el concurso o la unión de las voluntades de dos o más partes sobre el contenido del contrato y ratifica lo expuesto la norma del art. 971 CCC que establece que: "Los contratos se concluyen con la recepción de la aceptación de una oferta o por una conducta de las partes que sea suficiente para demostrar la existencia de un acuerdo". Este "acuerdo", requiere algo más que el intercambio de las diferentes manifestaciones de la voluntad, requiere la integración recíproca de aquéllas en una resultante única, en un negocio común o unitario. Es una declaración de voluntad común, que surge del entrelazamiento de una oferta y de una aceptación con aptitud para producir obligaciones.

- Formación del consentimiento: los contratos se concluyen con la recepción de la aceptación de una oferta o por una conducta de las partes que sea suficiente para demostrar la existencia de un acuerdo.

-Oferta: es la manifestación dirigida a persona determinada o determinable, con la intención de obligarse y con las precisiones necesarias para establecer los efectos que debe producir de ser aceptada.

-Invitación a ofertar: la oferta dirigida a personas indeterminadas es considerada como invitación para que hagan ofertas, excepto que de sus términos o de las circunstancias de su emisión resulte la intención de contratar del oferente. En este caso, se la entiende emitida por el tiempo y en las condiciones admitidas por los usos.

-Fuerza obligatoria de la oferta: la oferta obliga al proponente, a no ser que lo contrario resulte de sus términos, de la naturaleza del negocio o de las circunstancias del caso. La oferta hecha a una persona presente o la formulada por un medio de comunicación instantáneo, sin fijación de plazo, sólo puede ser aceptada inmediatamente. Cuando se hace a una persona que no está presente, sin fijación de plazo para la

aceptación, el proponente queda obligado hasta el momento en que puede razonablemente esperarse la recepción de la respuesta, expedida por los medios usuales de comunicación.  
-Retractación de la oferta: la oferta dirigida a una persona determinada puede ser retractada si la comunicación de su retiro es recibida por el destinatario antes o al mismo tiempo que la oferta.

-La oferta en el contrato plurilateral: si el contrato ha de ser celebrado por varias partes, y la oferta emana de distintas personas, o es dirigida a varios destinatarios, no hay contrato sin el consentimiento de todos los interesados, excepto que la convención o la ley autoricen a la mayoría de ellos para celebrarlo en nombre de todos o permitan su conclusión sólo entre quienes lo han consentido.

-Caducidad de la oferta en caso de muerte o incapacidad de las partes: la oferta caduca cuando el proponente o el destinatario de ella fallecen o se incapacitan, antes de la recepción de su aceptación. El que aceptó la oferta ignorando la muerte o incapacidad del oferente, y que a consecuencia de su aceptación ha hecho gastos o sufrido pérdidas, tiene derecho a reclamar su reparación.

-Aceptación: para que el contrato se concluya, la aceptación debe expresar la plena conformidad con la oferta. Cualquier modificación a la oferta que su destinatario hace al manifestar su aceptación, no vale como tal, sino que importa la propuesta de un nuevo contrato, pero las modificaciones pueden ser admitidas por el oferente si lo comunica de inmediato al aceptante.

-Modos de aceptación: toda declaración o acto del destinatario que revela conformidad con la oferta constituye aceptación. El silencio importa aceptación sólo cuando existe el deber de expedirse, el que puede resultar de la voluntad de las partes, de los usos o de las prácticas que las partes hayan establecido entre ellas, o de una relación entre el silencio actual y las declaraciones precedentes.

-Perfeccionamiento: la aceptación perfecciona el contrato:  
a) entre presentes, cuando es manifestada;  
b) entre ausentes, si es recibida por el proponente durante el plazo de vigencia de la oferta.

-Retractación de la aceptación: la aceptación puede ser retractada si la comunicación de su retiro es recibida por el destinatario antes o al mismo tiempo que ella.

-Acuerdo parcial: los acuerdos parciales de las partes concluyen el contrato si todas ellas, con la formalidad que en su caso corresponda, expresan su consentimiento sobre los elementos esenciales particulares. No se considera acuerdo parcial la extensión de una minuta o de un borrador respecto de alguno de los elementos o de todos ellos.

-Recepción de la manifestación de la voluntad: se considera que la manifestación de voluntad de una parte es recibida por la otra cuando ésta la conoce o debió conocerla, tratándose de comunicación verbal, de recepción en su domicilio de un instrumento pertinente, o de otro modo útil.

- **Defectos de la voluntad**

**1) Privación de la razón:** al momento de realizar el acto. La ausencia o falta del discernimiento es un defecto del acto voluntario, no se produce a consecuencia de vicio alguno, sino por circunstancia inherente al sujeto.

**2) Minoridad:** el acto ilícito del menor de edad que no ha cumplido 10 años y el acto lícito del menor de edad que no ha cumplido 13 años (sin perjuicio de lo establecido en disposiciones especiales)

- **Vicios de la voluntad**

**1) Dolo:** el acto doloso es la utilización de un engaño para dar paso a una celebración de un acto obstruyendo la intención, y en su caso, habilitar la invalidez del acto. Se identifica como el deliberado propósito de engañar. Se trata de una acción de un sujeto que provoca error en el otro, y destruye así su voluntad jurídica.

**2) Violencia:** Es la inducción a la víctima de emitir una declaración involuntaria. Se divide en

**a) violencia física o moral:** importa una influencia superior a lo tolerable y consiste en ejercer coerción sobre una persona para obligarla a realizar un acto. La misma abarca la violencia física y las amenazas (violencia moral).

**b) fuerza irresistible:** es la coacción material o física que se ejerce de forma directa sobre el sujeto pasivo, que así queda reducido a un mero instrumento del sujeto activo.

**3) Error:** es el falso conocimiento de la realidad de las cosas. Es un vicio de la voluntad que afecta la intención del sujeto, ya que de no haber tenido un falso conocimiento de las cosas, la persona jamás hubiera celebrado el acto.

- **Vicios del acto jurídico**

**1) Simulación:** tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten. Según Ameal, es una declaración de la voluntad que no tiene correlato con la realidad y que encubre una voluntad distinta de la expresa.

**2) Lesión:** es el aprovechamiento de una de las partes hacia la otra, ya sea por necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia de la otra parte, con motivo de aprovecharse y de sacar ventajas evidentes, desproporcionadas y sin justificación, a la hora de realizar el negocio jurídico. La lesión por mas similar que suene NO es lo mismo que el dolo, ya que la lesión apunta ya al negocio formalizado, a la lesión objetiva y a la subjetiva. En el dolo en cambio se analiza la faz interna de la persona. La lesión también prescribe a los 2 años.

-Caracteres objetivos y subjetivos:

**A) Subjetivos:** tiene que haber una necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia de la otra parte. Además la explotación debe ser excesiva y sin justificación por una de las partes para obtener una ganancia a su favor o para un tercero. Sin el aprovechamiento, no queda configurado el vicio de la lesión.

**C) Objetivo:** debe existir una desproporción sin justificación de una de las prestaciones debidas. Esta desproporción DEBE ser evidente.

-Carga de la prueba: la parte que invoca la lesión (ya sea la víctima o sus herederos) por ser la perjudicada es la que tiene que probar los dos elementos subjetivos y el objetivo. Al respecto es válido TODO medio de prueba. Si la desproporción es evidente y notable o se puede advertir desde una apreciación elemental, no se exige actividad probatoria por parte de la víctima por cuanto las propias cláusulas del acto. La ley en este caso presume la explotación del estado de inferioridad e invierte la carga de la prueba que se desplaza al demandado. La notable desproporción hace presumir la explotación pero no la inferioridad.

-Efectos: puede demandarse la NULIDAD o la modificación de los actos jurídicos (reajuste de las prestaciones debidas) cuando una de las partes explotando la necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. SE PRESUME, excepto prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones.

**3) Fraude:** son actos del deudor que disminuyen el patrimonio, provocando la insolvencia o agravándola, e impidiendo de tal modo la satisfacción de los créditos o la responsabilidad del deudor, con perjuicio para los acreedores. También prescriben a los 2 años. El FRAUDE es un acto o negocio de engaño, contrario a la verdad pero es real y tendiente a eludir obligaciones, a diferencia de la SIMULACIÓN la cual es ficticia.

- Tratativas contractuales

Son el periodo previo a la celebración del contrato que alcanza incluso el momento en que se emite la oferta y hasta el momento de la aceptación de esta. Es el momento en que comienzan las conversaciones sobre los aspectos circunstanciales o secundarios del contrato, sin que ellas, todavía, tengan una verdadera esencia contractual. Es un proceso de gestación, de cierta duración según la complejidad del contrato o la magnitud de los intereses en juego, donde se requieren tratativas preliminares o simplemente un espacio de reflexión.

Se distinguen:

**1) Formación instantánea del consentimiento:** se da cuando se inicia y se cumple el proceso en forma casi inmediata, con base en oferta y aceptación, sin contratos previos, sin discusión (ej.: contratos por adhesión; contratos entre presentes).

**2) Formación progresiva del consentimiento:** la contratación comienza con una serie de acercamientos en que las partes deliberan, discuten e intentan elaborar lo que, luego, puede ser el contrato; se trata de un período de tratativas, es decir, todas aquellas exteriorizaciones inidóneas para concluir por sí mismas un acuerdo y que eventualmente tienen por finalidad llegar a un contrato.

-Principios que las rigen

**1) Libertad de negociación:** es la regla general, en donde "las partes son libres para promover tratativas dirigidas a la formación del contrato, y para abandonarlas en cualquier momento". Esta libertad tiene los límites impuestos por la ley, la moral y las buenas costumbres.

**2) Deber de buena fe:** durante las tratativas preliminares, y aunque no se haya formulado una oferta, las partes deben obrar de buena fe para no frustrarlas injustificadamente. **El incumplimiento de este deber genera la responsabilidad de resarcir el daño que sufra el afectado por haber confiado, sin su culpa, en la celebración del contrato**. Este principio es la norma de corrección y lealtad en la celebración de los negocios. El bien jurídico que busca proteger en la responsabilidad precontractual es la confianza.

**3) Deber de confidencialidad:** si durante las negociaciones, una de las partes facilita a la otra una información con carácter confidencial, el que la recibió tiene el deber de no revelarla y de no usarla inapropiadamente en su propio interés. La parte que incumple este deber queda obligada a reparar el daño sufrido por la otra y, si ha obtenido una ventaja indebida de la información confidencial, queda obligada a indemnizar a la otra parte en la medida de su propio enriquecimiento.

**4) Cartas de intención:** la carta de intención es el instrumento mediante el cual una de las partes, o todas ellas, expresan su consentimiento para negociar sobre ciertas bases, limitando a cuestiones relativas a un futuro contrato. El efecto de la carta de intención se agota en la preparación del contrato, no constituye por sí un instrumento contractual, ni obliga a quien lo emite. La carta de intención no configura un contrato y, por ello, debe ser interpretada de manera restrictiva.

Como regla, la carta de intención no constituye una oferta ni tiene su fuerza obligatoria, **a menos que reúna los recaudos propios de la oferta.**

- Contratos Preliminares

El contrato preliminar es un aspecto del fenómeno de la formulación progresiva del contrato; es una especie de "contrato de primer grado". Es un contrato dirigido a la conclusión de otro contrato futuro. Es decir, que se trata de dos partes que se obligan a celebrar posteriormente otro contrato que se llama definitivo.

Se distingue el contrato preliminar del definitivo en que el preliminar no produce un efecto diverso y mayor que el de la obligación de concluir un contrato futuro, mientras que el contrato definitivo obliga a la prestación convenida; el preliminar representa mayor agilidad y efectos menos intensos que el definitivo.

-Disposiciones generales del CCyC: los contratos preliminares deben contener el acuerdo sobre los elementos esenciales particulares que identifiquen el contrato futuro definitivo.

-Plazo de vigencia de los mismos: el plazo de vigencia de las promesas previstas es de un año, o el menor que convengan las partes, quienes pueden renovarlo a su vencimiento.

-Promesa de celebrar un contrato (art. 995): las partes pueden pactar la obligación de celebrar un contrato futuro. El futuro contrato no puede ser de aquellos para los cuales se exige una forma bajo sanción de nulidad. Es aplicable el régimen de las obligaciones de hacer.

-Contrato de opción (art. 996): el contrato que contiene una opción de concluir un contrato definitivo, otorga al beneficiario el derecho irrevocable de aceptarlo. Puede ser gratuito u oneroso, y debe observar la forma exigida para el contrato definitivo. No es transmisible a un tercero, excepto que así se lo estipule.

- Pacto de preferencia y contrato sujeto a conformidad

**1) Pacto de preferencia:** genera una obligación de hacer a cargo de una de las partes, quien si decide celebrar un futuro contrato, debe hacerlo con la otra o las otras partes. Si se trata de participaciones sociales de cualquier naturaleza, de condominio, de partes en contratos asociativos o similares, el pacto puede ser recíproco.

-Transmisibilidad: los derechos y obligaciones derivados de este pacto son transmisibles a terceros con las modalidades que se estipulen.

-Efectos: el otorgante de la preferencia debe dirigir a su o sus beneficiarios una declaración, con los requisitos de la oferta, comunicándole su decisión de celebrar el nuevo contrato, en su caso de conformidad con las estipulaciones del pacto. El contrato queda concluido con la aceptación del o de los beneficiarios.

**2) Contrato sujeto a conformidad:** es el contrato cuyo perfeccionamiento depende de una conformidad o de una autorización y que queda sujeto a las reglas de la condición suspensiva. En consecuencia, el titular del derecho condicional puede solicitar medidas conservatorias; el cumplimiento de la condición obliga a las partes a entregarse recíprocamente las prestaciones convenidas, desplegándose ni más ni menos que los

efectos propios del cumplimiento del contrato correspondiente. Si alguna prestación se hubiere cumplido antes del cumplimiento de la condición, y ésta no se cumple, debe restituirse el objeto con sus accesorios pero no los frutos percibidos.

- Capacidad para contratar

La capacidad es un **elemento esencial** del contrato ya que es un presupuesto de la validez del consentimiento. Esto es así ya que la capacidad se encuentra directamente relacionada con la persona del agente y hace que la aptitud subjetiva esté fuera del contrato o que sea extrínseca a aquél pero ligada a él, cumpliendo una función integradora, por un nexo de subordinación jurídica.

**El principio general** es que toda persona se presume capaz. Toda persona humana goza de la aptitud para ser titular de derechos y deberes jurídicos, aunque la ley puede privar o limitar esta capacidad respecto de hechos, simples actos, o actos jurídicos determinados.

#### -Capacidad/Incapacidad de derecho y de ejercicio:

La capacidad es la aptitud de la persona para ser titular de derechos, adquirir obligaciones y ejercer derechos por sí misma. Esta aptitud es legal ya que es determinada por la ley. La capacidad de **DERECHO** implica la aptitud que toda persona posee para ser titular de derechos y deberes jurídicos. Existen limitaciones a esta capacidad que deben estar expresamente previstas en la ley, tales limitaciones son las **incapacidades de derecho**. Estas incapacidades, como consecuencia de la regla general, serán siempre relativas, dado que no es posible que una persona adolezca de una incapacidad de derecho absoluta, pues esto equivaldría a una muerte civil o negación de la personalidad. De modo que no hay personas incapaces de derecho, sino con incapacidad para determinados actos: falta la aptitud para ser titular de determinada relación jurídica.

La capacidad **DE EJERCICIO** importa la facultad de poder ejecutar, el propio sujeto, esos derechos y deberes jurídicos de los cuales es titular. La capacidad de ejercicio puede sufrir limitaciones y, en ese caso, podrán estar expresamente previstas en el Código Civil y Comercial o bien surgir de una sentencia judicial. Los actos celebrados por los incapaces de hecho pueden ser declarados nulos. Las personas incapaces de ejercicio por disposición del referido Código son:

**1) La persona por nacer** (desde su concepción hasta su nacimiento conforme al art. 19 CCC). Las personas por nacer ejercen sus derechos a través de sus representantes legales.

**2) La persona que no cuenta con la edad y grado de madurez suficiente** (menores de edad). Se encuentran sujetos a la representación legal de sus padres o tutores, sin perjuicio de que según pautas de edad y grado de madurez, el Código admita la realización de actos por sí mismos a través de un régimen de asistencia u otros que podrá ejercer en virtud de la capacidad de ejercicio que el CCC les reconoce. A su vez, dentro de esta categoría de personas menores de edad, el Código Civil y Comercial diferencia a entre los menores de 10 años (quienes no tienen discernimiento si cometen actos ilícitos, por lo que se imputa a los padres), a los menores de entre 10 y 13 años (quienes tienen discernimiento por lo cual se les podrá imputar a los padres tanto hechos lícitos como ilícitos) y los menores de entre 13 y 18 años quienes son clasificados como "adolescentes". A partir de los 16 años la persona puede decidir sobre su propio cuerpo cuando no se trate de actos invasivos. Luego de esta franja, pasan a ser mayores de edad.

**3) La persona declarada incapaz por sentencia judicial según la extensión dispuesta en esa decisión** (que incluye a quienes se les declaró la incapacidad, a quienes se les restringió su capacidad y a quienes se inhabilitó por prodigalidad). Las personas declaradas incapaces judicialmente ejercerán sus derechos a través de sus representantes legales bajo

el régimen de la curatela. Las personas con capacidad restringida e inhabilitadas ejercerán su capacidad con un sistema de apoyos para la toma de decisiones y según los alcances establecidos en la sentencia.

-Incapacidad absoluta y relativa: la **incapacidad absoluta** es la ineptitud total para los actos jurídicos. El Código veleniano incluía en esta clasificación a las personas por nacer, los menores impúberes (menores de 14 años), los “dementes” y “los sordomudos que no saben darse a entender por escrito”.

La **incapacidad relativa** se aplica en casos particulares cuando una persona no puede ejercer determinados actos reconocidos.

-Inhabilidades GENERALES para contratar: el CCC dispone que "no pueden contratar, en interés propio o ajeno, según sea el caso, los que están impedidos para hacerlo conforme a disposiciones especiales. Los contratos cuya celebración está prohibida a determinados sujetos tampoco pueden ser otorgados por interpósita persona" (art. 1001). Esta disposición establece el principio general según el cual, por una normativa expresa, determinadas personas se encuentran impedidas de contratar, sea en interés propio o ajeno, a nombre propio o por interpósita persona; esto es, personas que son capaces de ejercicio (o de hecho, conforme a la terminología anterior), pero a las que la ley les prohíbe adquirir determinados derechos.

-Inhabilidades ESPECIALES para contratar : no pueden contratar en interés propio:  
**a)** los funcionarios públicos, respecto de bienes de cuya administración o enajenación están encargados;  
**b)** los jueces, funcionarios y auxiliares de la justicia, los árbitros y mediadores, y sus auxiliares, respecto de bienes relacionados con procesos en los que intervienen o han intervenido;  
**c)** los abogados y procuradores, respecto de bienes litigiosos en procesos en los que intervienen o han intervenido;  
**d)** los cónyuges, bajo el régimen de comunidad, entre sí.  
Los albaceas que no son herederos no pueden celebrar contrato de compraventa sobre los bienes de las testamentarias que estén a su cargo.

A su vez, el art. 1341 del CC establece como prohibición para el consignatario (o una

persona que actúe en su interés, conforme la regla general del art. 1001), la de comprar y/o vender para sí las cosas comprendidas en la consignación. Y el art. 1348 CCC regula supuestos que se refieren a inhabilidades para el corredor (esto es, aquella persona que se obliga ante otra a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes.

- Emancipación

La celebración del matrimonio antes de los dieciocho años emancipa a la persona menor de edad. La persona emancipada goza de plena capacidad de ejercicio con las limitaciones previstas en este Código. La emancipación es irrevocable . La nulidad del matrimonio no deja sin efecto la emancipación, excepto respecto del cónyuge de mala fe para quien cesa a partir del día en que la sentencia pasa en autoridad de cosa juzgada. Si algo es debido a la persona menor de edad con cláusula de no poder percibirlo hasta la mayoría de edad, la emancipación no altera la obligación ni el tiempo de su exigibilidad.

**La persona emancipada no puede:**

- a) aprobar las cuentas de sus tutores y darles finiquito;
- b) hacer donación de bienes que hubiese recibido a título gratuito;
- c) afianzar obligaciones.

- Régimen de los contratos celebrados por incapaces

El juez puede restringir la capacidad para determinados actos de una persona mayor de trece años que padece una adicción o una alteración mental permanente o prolongada, de suficiente gravedad, siempre que estime que del ejercicio de su plena capacidad puede resultar un daño a su persona o a sus bienes.

-Personas a las que se les puede restringir la capacidad : los requisitos son:

- 1) Que la persona sea mayor de 13 años
- 2) Que la persona padezca una adicción o alteración mental permanente o prolongada de suficiente gravedad (que pueda incidir en la persona o en la administración de sus bienes)
- 3) Que del ejercicio de la plena capacidad pueda resultar un daño a su persona o a sus bienes.

En el caso de que un juez establezca la INCAPACIDAD a una persona, el juez debe brindarle un apoyo (alguien que lo asista)

-Efectos de la nulidad del contrato celebrado por una persona incapaz o con capacidad restringida: en cuanto a **los actos posteriores** a la inscripción de la sentencia, el CCC estipula que son nulos los actos de la persona incapaz y con capacidad restringida que contrarían lo dispuesto en la sentencia realizados con posterioridad a su inscripción en el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas.

Por otra parte, respecto de **los actos anteriores** a la inscripción, el CCC establece que éstos "...pueden ser declarados nulos, si perjudican a la persona incapaz o con capacidad restringida, y se cumple algunos de los siguientes extremos:

- a) la enfermedad mental era ostensible a la época de la celebración del acto;
- b) quien contrató con él era de mala fe;
- c) el acto es a título gratuito

Finalmente, el cese de la incapacidad o de la restricción a la capacidad debe decretarse por el juez que la declaró, previo examen de un equipo interdisciplinario integrado que dictamine sobre el restablecimiento de la persona.

-Quién puede alegar la nulidad de un acto cometido por una persona incapaz:

**La nulidad absoluta** puede alegarse por todos los que tengan interés en hacerlo, excepto el que ha ejecutado el acto, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba.

Puede también pedirse su declaración por el ministerio público, en el interés de la moral o de la ley. La nulidad absoluta no es susceptible de confirmación.

**La nulidad relativa** no puede ser declarada por el juez sino a pedimento de parte, ni puede pedirse su declaración por el ministerio público en el solo interés de la ley, ni puede alegarse sino por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes.

La persona capaz no puede pedir ni alegar la nulidad del acto fundándose en la incapacidad de la otra parte. Tampoco puede pedirla por razón de violencia, intimidación o dolo, el mismo que lo causó, ni por el error de la otra parte el que lo ocasionó. La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado.

-Legitimación: están legitimados para solicitar la declaración de incapacidad y de capacidad restringida:

- a) el propio interesado;
- b) el cónyuge no separado de hecho y el conviviente mientras la convivencia no haya cesado;
- c) los parientes dentro del cuarto grado; si fueran por afinidad, dentro del segundo grado;
- d) el Ministerio Público.

- El objeto de los contratos

El objeto de los contratos son los hechos —positivos o negativos— y los bienes (que comprenden los derechos, productos y las cosas) sobre los que recae el contrato. De este modo, se evita confundir el objeto con la obligación propiamente dicha; con la prestación (objeto de la obligación) y con la causa fin del acto. El art. 1003 del CCC no da una definición de objeto, pero habla de que el contrato (como acto jurídico tal) debe ser lícito, posible, determinado o determinable, susceptible de valoración económica y debe corresponder a un interés de las partes, aún cuando éste no sea patrimonial. Y junto con el art. 1004 fija los requisitos que debe tener el objeto del contrato:

**Art. 1004 CCC:** Objetos prohibidos. **No** pueden ser objeto de los contratos los hechos que son imposibles o están prohibidos por las leyes, son contrarios a la moral, al orden público, a la dignidad de la persona humana, o lesivos de los derechos ajenos; ni los bienes que por un motivo especial se prohíbe que lo sean. Los derechos sobre el cuerpo humano o sus partes **NO** tienen valor comercial, sino afectivo, terapéutico, científico, etc. Su titular puede disponer de ellos sólo si se respetan alguno de esos valores.

-Principios del CCCN en materia de objeto de los contratos. Aplicación de las reglas generales: tal como lo dice el art. 1003 CCC, todo lo relacionado con el objeto del acto jurídico será, en principio, aplicable al del contrato. Esto nos remite al art. 279 CCC que establece "El objeto del acto jurídico no debe ser un hecho imposible o prohibido por la ley, contrario a la moral,

a las buenas costumbres, al orden público o lesivo de los derechos ajenos o de la dignidad humana. Tampoco puede ser un bien que por un motivo especial se haya prohibido que lo sea".

-Bienes y hechos como objeto de los contratos: en suma, todos los bienes (determinados o determinables) pueden ser objeto de los contratos, salvo aquellos que estén prohibidos para serlo. Por su parte, los hechos pueden ser objeto de los contratos si son posibles, lícitos, acordes con la moral y las buenas costumbres, y no afectan la dignidad humana ni resultan lesivos para derechos ajenos.

v **Posibilidad física y jurídica:** las cosas deben ser material y jurídicamente posibles. Material en el sentido de que la posibilidad estará dada por su existencia, mientras que el sentido jurídico su posibilidad estará dada por el ordenamiento legal. Un hecho imposible por ejemplo sería tocar el cielo con las manos.

v **Licitud:** el contrato tiene como objeto un hecho ilícito cuando la conducta que constituye su materia está prohibida por la ley, lo que se denomina en doctrina ilicitud formal. Por el contrario, cuando la oposición se da con referencia al orden público, la moral y las buenas

costumbres se denominan ilicitud material. En este sentido, el contrato ilegal (ilícito) es aquel que contraría una norma imperativa, como, por ejemplo, el contrato celebrado sobre una herencia futura.

v **Determinación:** el objeto es determinado cuando está precisado con exactitud al tiempo de la celebración del contrato. Por el contrario, es determinable cuando se establecen los criterios suficientes para su individualización; o, cuando están identificados en especie o género y no lo están en cantidad. Determinado el objeto en su individualidad, la obligación será de dar o hacer cosa cierta, y en este caso, la indicación de su cantidad será de suma importancia.

v **Valor pecuniario de las prestaciones:** el objeto del contrato debe ser susceptible de ser valorado económicamente y corresponder aún cuando éste no sea patrimonial (un interés científico, moral, cultural, etc). El interés protegido por el derecho de los contratos no necesariamente debe tener un contenido patrimonial; aún más, en muchas ocasiones ese interés ha sido evaluado y, aunque estrictamente no tenga un valor económico fijo, influye en la determinación del elemento pecuniario del contrato.

#### -Casos especiales de objetos:

Ø **Bienes ajenos:** los bienes ajenos pueden ser objeto de los contratos. Si el que promete transmitirlos no ha garantizado el éxito de la promesa, sólo está obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice y, si por su culpa, el bien no se transmite, debe reparar los daños causados. Debe también indemnizarlos cuando ha garantizado la promesa y ésta no se cumple.

Ø **Bienes inexistentes y futuros:** los bienes futuros pueden ser objeto de los contratos. La promesa de transmitirlos está subordinada a la condición de que lleguen a existir, excepto que se trate de contratos aleatorios.

Ø **Bienes litigiosos, gravados o sujetos a medidas cautelares:** los bienes litigiosos, gravados, o sujetos a medidas cautelares, pueden ser objeto de los contratos, sin perjuicio de los derechos de terceros. Quien de mala fe contrata sobre esos bienes como si estuviesen libres debe reparar los daños causados a la otra parte si ésta ha obrado de buena fe.

-Pactos sobre herencias futuras: históricamente se permitió contratar sobre herencias futuras y se conocieron pactos clásicos sobre la misma. Así nació el art. 2286 del CCC por el cual el futuro heredero renunciaba a su eventual herencia; el dispositivo por el cual quien heredaría un bien lo dispondría y el institutivo (art. 2465 del CCC) donde por contrato —o por testamento— se designa heredero; concluyó en que todos estos acuerdos son nulos.

En nuestro caso el **art. 1010** establece “la herencia futura no puede ser objeto de los contratos ni tampoco pueden serlo los derechos hereditarios eventuales sobre objetos particulares, excepto lo dispuesto en el párrafo siguiente u otra disposición legal expresa. Los pactos relativos a una explotación productiva o a participaciones societarias de cualquier tipo, con miras a la conservación de la unidad de la gestión empresarial o a la prevención o solución de conflictos, pueden incluir disposiciones referidas a futuros derechos hereditarios y establecer compensaciones en favor de otros legitimarios. Estos pactos son válidos, sean o no parte el futuro causante y su cónyuge, si no afectan la legítima hereditaria, los derechos del cónyuge, ni los derechos de terceros”. En otras palabras, para que el art. 1010 surta efecto, el causante (aquel que va a transmitir la herencia) debe estar vivo, si ya se produjo el fallecimiento, aunque la sucesión no haya sido iniciada, NO es una herencia futura, sino presente, y por ende susceptible de integrar el objeto de un contrato. La sanción, en el supuesto de infringirse lo normado por el art. 1010 del CCC, es la nulidad absoluta, que no admite confirmación del acto. Sin embargo este art. incorpora una **excepción** que no

reconoce antecedentes en los proyectos precedentes, estos son los pactos sobre herencia futura relacionados con las empresas familiares.

- La causa de los contratos

La causa es el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico que ha sido determinante de la voluntad. También integran la causa los motivos exteriorizados cuando sean lícitos y hayan sido incorporados al acto en forma expresa o tácitamente si son esenciales para ambas partes. La causa fin es un elemento esencial de los actos jurídicos y por ende, de los contratos.

Se entiende que el CCC se refiere a la causa-fuente (es el origen, la fuente o el hecho generador de una obligación o de un acto jurídico) por un lado a la causa-fin (finalidad perseguida por las partes con el negocio jurídico) por el otro.

Se sostiene entonces que en todo acto jurídico y, por ende, en todo contrato, debe existir la causa final y que la misma deberá observarse desde dos aspectos, uno uniforme y general, para toda la figura contractual, y otra particular y variable para los contratantes. De este modo, el fin deberá ser analizado desde una perspectiva subjetiva y otra objetiva.

-La causa como elemento esencial del acto jurídico: nuestro CCC no ha indicado cuáles son los elementos esenciales de los contratos, pero en muchos otros códigos civiles de otros países se mencionan expresamente a la causa como elemento de los contratos. El Código Civil y Comercial argentino ubica el tema en el campo de los contratos, y de allí nos remite al acto jurídico, que es el género de aquél.

-Distinción con el objeto: teniendo en cuenta que el objeto del contrato es la materia sobre la cual recae el mismo, resulta clara la distinción entre este elemento y la causa (entendida como finalidad). Por lo que, no se va a vincular con la materialidad del contrato sino con la volición.

-La teoría de la causa

o **Antecedentes:** los autores causalistas, como anticausalistas procuran unos encontrar antecedentes dentro del Derecho romano y otros, negar tal circunstancia.

Lo cierto es que en el Derecho romano no existía una doctrina general del contrato, aunque bien podría entenderse una incipiente noción de causa. Posteriormente, en la obra de los glosadores y canonistas se va perfilando la noción de causa a través de la de equidad.

o **Doctrina clásica:** la distinción fundamental es la que separa a las convenciones onerosas de las gratuitas, pero, permanentemente, aparecen los distintos contratos divididos en **tres categorías:**

-la primera de las cuales agrupa a las convenciones onerosas

-la segunda a aquéllas en que solamente una de las partes parece haberse obligado, que puede sintetizarse en la referencia a los contratos reales

-la última comprende a las donaciones y otros contratos en que, efectivamente, la unilateralidad aparece en forma indiscutible y unida con la gratuidad.

Es decir que en los contratos bilaterales la causa o fundamento de la obligación de una de las partes se encuentra en la de la otra. Mientras que en los reales, la misma radica en la entrega y en los gratuitos en el ánimo de liberalidad.

o **Anticausalismo**: esta doctrina clásica de la causa fue aceptada pacíficamente por los primeros comentaristas de la legislación francesa. Apoya que la causa no es un elemento esencial para la validez de las obligaciones ya que entiende que es una creación falsa e inútil, y aún perjudicial y funesta, fruto de una estéril abstracción. Sostiene, que en los contratos bilaterales se confunde con el objeto o que una obligación no podría ser el motivo de la otra pues genéricamente nacen conjuntamente, y también afirma que la entrega en los reales es fuente o causa eficiente, entre otras cosas.

o **Neocausalismo**: rebate a las demolidoras críticas de los anticausalistas y diferencian la causa del objeto y del consentimiento y consideran a la misma como el contenido de finalidad y razón de ser del acto.

-Corrientes objetiva, subjetiva y dualista: la finalidad **subjetiva** refiere a los motivos que una de las partes ha considerado para contratar, y que ha hecho conocer a la otra. Estos motivos, como elemento propio de cada uno de los contratantes, variarán en cada contrato. La finalidad **objetiva** responde a la pregunta: para qué se contrata (transmisión de la propiedad, del uso y goce, etc.) y, en consecuencia, resulta uniforme en todos los contratos de la misma especie. Asimismo se utiliza para tipificar al negocio jurídico contractual, subsumiendo cada caso concreto en la categoría que define el legislador tomando en cuenta la causa objetiva.

La causa en el art. 281 del CCC receipta la corriente **dualista**, en donde en la primera parte del art. se alude a la causa fin objetiva a la que entiende como finalidad inmediata (abstracta) autorizada por el ordenamiento. En la segunda parte del art. integra la causa con los motivos exteriorizados, causa fin subjetiva.

-Disposiciones generales:

- **ARTICULO 281.-** Causa. La causa es el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico que ha sido determinante de la voluntad. También integran la causa los motivos exteriorizados cuando sean lícitos y hayan sido incorporados al acto en forma expresa, o tácitamente si son esenciales para ambas partes.

- **ARTICULO 282.** - Presunción de causa. Aunque la causa no esté expresada en el acto se presume que existe mientras no se pruebe lo contrario. El acto es válido aunque la causa expresada sea falsa si se funda en otra causa verdadera.

- **ARTICULO 283.** - Acto abstracto. La inexistencia, falsedad o ilicitud de la causa no son discutibles en el acto abstracto mientras no se haya cumplido, excepto que la ley lo autorice.

¿Qué sucede cuando enfrentamos la situación de falta de causa, o esta es ilícita, alza o se frustra la finalidad?:

- Si la causa es ilícita, se sanciona la nulidad del acto. Esta nulidad se decreta cuando ambas partes participan del mismo fin ilícito, ya que, en caso de ignorar una de ellas que la otra pretendía el otorgamiento de un acto contrario a la ley, se le concede a aquella el derecho a recuperar lo que dio con motivo del acto y se le autoriza a no cumplir lo que prometió.

- Si hay falta de causa, podrá haber nulidad, la adecuación o la extinción del contrato
- Si la causa es falsa, quien pretenda mantener la validez del vínculo deberá alegar y probar que existe otra causa verdadera.

Digamos que el acto jurídico con expresión de causa es la hipótesis normal de los negocios, el

acto abstracto (p.ej. cheques y pagarés) son una excepción.

-Necesidad de la causa: el CCC en su art. 1013 establece la necesidad de causa por lo que la misma debe existir en la formación del contrato y durante su celebración y subsistir durante su ejecución. La falta de causa da lugar, según los casos, a la nulidad, adecuación o extinción del contrato.

-Presunción de la causa: el art. 282 del CCC establece la presunción de causa aunque la misma no esté expresada en el acto. Sobre el punto, cabe destacar que nos encontramos frente a una presunción relativa, pues la misma norma faculta a las partes a probar lo contrario.

Si bien la idea de presunción de causa fue establecida para los actos jurídicos en general, tiene lógica aplicación en la materia contractual en virtud de la remisión que el art. 1012 del CCC efectúa.

-Falsedad de la causa: el art. 282 del CCC señala que "el acto es válido aunque la causa

expresada sea falsa si se funda en otra causa verdadera"; refiriéndose de tal modo a los supuestos de simulación. **En este caso, a diferencia del anterior supuesto analizado, hay causa en la declaración, pero ella es falsa** . El acto será válido si la causa simulada es **lícita**, no perjudica a terceros y reúne los requisitos propios de su categoría.

En conclusión, podemos afirmar que la falsedad de la causa no invalida por sí mismo el acto, sino que se requerirá que sea demostrada. Frente a ello, la parte contraria podrá alegar que había otra causa real y verdadera.

-Ilícitud de la causa: el art. 1014 CCC establece que el contrato es nulo cuando:

- a) su causa es contraria a la moral, al orden público o a las buenas costumbres;
- b) ambas partes lo han concluido por un motivo ilícito o inmoral común. Si sólo una de ellas ha obrado por un motivo ilícito o inmoral, no tiene derecho a invocar el contrato frente a la otra, pero ésta puede reclamar lo que ha dado, sin obligación de cumplir lo que ha ofrecido.

-Frustración del fin del contrato: tiene lugar cuando de un contrato bilateral válido, de ejecución diferida o continuada, la finalidad relevante y conocida por las partes no puede lograrse (se ve frustrada) por razones sobrevinientes ajenas externas a su voluntad y sin que medie culpa. Provoca que una o ambas partes pierdan interés en su cumplimiento, por haber quedado desprovisto del sentido originario. Esta frustración involucra la frustración del elemento esencial. La causa. Ejemplo:

Contrato de locación de un local en un shopping center. El locatario, al fracasar el emprendimiento y frente al pedido de desalojo por falta de pago, invoca la frustración del fin, con base en que la empresa no cumplió la obligación de coordinar los recursos para el buen funcionamiento del shopping. Diversos factores sobrevinientes, ajenos a las partes

(ubicación del predio, apertura de otro centro comercial cercano, la economía en crisis y la disminución del público consumidor) y por ello también las ventas, llevaron a la frustración del fin del contrato celebrado, al no poder cumplirse con la finalidad y función del negocio previstas que, incluso, llevaron al cierre definitivo Aunque ello no estaba incluido expresamente en el contrato, teniendo en cuenta que la actividad del locatario dependía de modo relevante del funcionamiento de todo el emprendimiento se aceptó la defensa por frustración del fin.

- La forma de los contratos

La forma es la manera o medio por el cual las partes manifiestan exteriormente su voluntad o el consentimiento para celebrar el contrato. La forma sería como un molde que contiene la voluntad del sujeto (en un acto jurídico) o el consentimiento (en los contratos). Tradicionalmente, la forma es caracterizada como el conjunto de solemnidades que deben realizarse al tiempo de la formación del contrato, tales como: que se haga por escrito, en presencia de testigos, que sea hecho ante escribano u oficial público, etc.

#### -Libertad de formas:

**-ART. 284 CCC . Libertad de formas.-** Si la ley no designa una forma determinada para la exteriorización de la voluntad, las partes pueden utilizar la que estimen conveniente. Las partes pueden convenir una forma más exigente que la impuesta por la ley.

**-ART. 1015 CC. Libertad de formas.-** Sólo son formales los contratos a los cuales la ley les impone una forma determinada.

Entonces el acto será válido en virtud del principio de libertad de formas.

Dentro de los contratos formales, existen las siguientes clasificaciones según la forma:

**1) Formales absolutos:** cuando la ley exige determinadas formalidades como requisito de validez, pues si el contrato carece de la forma exigida, será nula. Ej: la donación de un inmueble o de rentas periódicas o vitalicias deben ser hechas por escritura pública, bajo pena de nulidad.

**2) Formales relativos:** en estos casos, la ley exige formalidades determinadas pero su inobservancia no acarrea la nulidad y valdrá como un contrato en el cual las partes se obligan a cumplir con la formalidad establecida. El otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una obligación de hacer y 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: la compra de un inmueble debe hacerse por escritura pública; si se hace por instrumento privado la compra no queda concluida como tal mientras no se cumpla la forma exigida pero vale como acto en el que las partes se han obligado a cumplir con la formalidad exigida.

**3) Formales para la prueba:** contratos en los que la forma se exige sólo con fines probatorios. Si se omite la formalidad exigida, el acto será igual válido, pero su existencia deberá ser probada por otros medios de prueba. Se debe tener presente que:

-los contratos que sea de uso instrumentar (para los cuales exista la costumbre social de que se celebren por escrito) no pueden ser probados exclusivamente por testigos

-en los contratos en los cuales la formalidad es requerida a fines probatorios pueden ser probados por otros medios, inclusive por testigos, si:

- a) hay imposibilidad de obtener la prueba de haber sido cumplida la formalidad; o
- b) si existe principio de prueba instrumental: es decir cualquier instrumento que emane de la otra parte, de su causante o de parte interesada en el asunto, que haga verosímil la existencia del contrato; o
- c) comienzo de ejecución.

-Necesidad de escritura pública: conforme al CCC, deben ser hechos en escritura pública:

- a) Los contratos que tiene por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa;
- b) Los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles;
- c) Todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados por escritura pública;
- d) Los demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados por escritura pública.

-Modificaciones del contrato : la formalidad exigida para la celebración del contrato rige también para las modificaciones ulteriores que le sean introducidas, excepto que ellas versen solamente sobre estipulaciones accesorias o secundarias, o que exista disposición legal en contrario.

-Otorgamiento pendiente del instrumento: 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.

-Efectos de la omisión de escritura pública: es dable destacar que los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular firmado por las partes, o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública. En el caso del contrato de compraventa, es común que las partes antes de realizar la escritura pública celebren un documento privado denominado **boleto de compraventa**. Así lo hacen ya que en muchos casos no está redactado aun en el reglamento de copropiedad y administración del inmueble adquirido o no han llegado todavía los certificados de obligaciones.

-Demanda por escrituración: en función de lo descrito por el art. 1018 CCC (otorgamiento pendiente del instrumento), si la parte "obligada" se resistiera a hacerlo podrá ser demandada por la otra para que se otorgue la escritura pública.

No obstante, el art. 512 establece el procedimiento (facultad del juez) a seguir en el marco de la condena a escriturar al referir "La sentencia que condenare al otorgamiento de escritura pública, contendrá el apercibimiento de que si el obligado no cumpliera dentro del plazo fijado, el juez, suscribirá por él y a su costa.

La escritura se otorgará ante el registro del escribano que proponga el ejecutante, si aquél no estuviere designado en el contrato. El juez ordenará las medidas complementarias que correspondan".

- La prueba de los contratos

Probar es demostrar la existencia de algo. Probar un contrato es demostrar que el mismo se ha celebrado, el tiempo en que ella ocurrió, las partes que acordaron y su contenido. Y cuando en Derecho se habla de la "prueba" se sobreentiende que se trata de la "prueba judicial", de la demostración de un juicio, orientada a convencer a un juez.

-Carga de la prueba: la parte que afirma la existencia de un hecho controvertido debe demostrarlo si intenta fundar en él su acción o su excepción. Así, por ejemplo, quien alega

un derecho en base a un contrato debe probar la existencia de éste; a su vez, el demandado que alega un hecho modificativo o extintivo (un contrato ulterior, una renuncia, etc.) debe también probarlo.

-Medios de prueba y modos de prueba: es tradicional la controversia relativa a si esta materia de la prueba debe ser regulada por el CCC o por los códigos de procedimiento, o bien por ambos. En general la doctrina ha coincidido en distinguir entre medios para probar los contratos, que se encuentran en la legislación de fondo; de los modos, que se encuentran reservados a la esfera estrictamente procesal.

**El medio de prueba:** es todo instrumento, cosa, suceso o circunstancia en virtud de los cuales el juez o tribunal, encuentra y determina el motivo de su convicción. Es decir, son aquellos de que se valen las partes en litigio para llevar al ánimo del juez la convicción, conforme la sana crítica, acerca del modo en que ocurrieron los hechos en que pretenden fundar su derecho

-CCC: señala que que los contratos pueden ser probados por todos los medios aptos para llevar a una razonable convicción según las reglas de la sana crítica. Especialmente destaca que aquellos que sean de uso instrumental no pueden ser probados únicamente por testigos. Luego estipula que los contratos formales solemnes sólo se juzgan probados en la forma prescripta. En cambio, en aquellos en que la formalidad solo es requerida a los fines probatorios, dispone que puedan ser probados por otros medios si hay imposibilidad, principio de prueba instrumental o comienzo de ejecución.

-Instrumentos públicos : su eficacia deriva de la presencia del funcionario público y de la sujeción a las reglas prescriptas para la ley para su confección. Su fuerza probatoria es muy grande: hacen plena fe de los hechos cumplidos por el oficial público o pasados en su presencia, entre partes y frente a terceros, no así de los hechos que las partes se han limitado a narrar al oficial público. La fuerza probatoria puede ser destruida por una acción civil o criminal de falsedad.

-Instrumentos privados : los instrumentos privados denominados así por no requerir la presencia del oficial público, condicionan su eficacia probatoria al reconocimiento de la firma y, además, frente a terceros, al logro de una fecha cierta. La firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada, el texto en examen alude a los instrumentos "no firmados".

-Confesión de parte: la confesión es la declaración que hace una parte, en sede judicial o extrajudicial, que requiere ser luego demostrada, acerca de la verdad de los hechos desfavorables a ella, que la perjudican y, por tanto, favorables a la otra parte. Con la confesión, desaparece el contraste, la controversia y, en consecuencia, se supera la necesidad de suministrar la prueba. Debe contemplar tres aspectos esenciales: quien la presta debe ser persona capaz pues se trata de un acto de disposición, referir a un hecho controvertido, propio de la conducta personal del confesante, posible lícito, en su perjuicio y a favor de la contra parte y con la efectiva intención de hacerlo animus confitendi.

-Juramento: es, para la mejor doctrina, "la reafirmación en una forma solemne de lo antes afirmado": la parte que sostuvo haber sufrido daños jura luego que su cuantía llega a tanto o a cuánto. cabe distinguir: el **juramento decisorio**, que significa tanto como librar a esa "afirmación solemne" el resultado de un litigio, del "**juramento supletorio**", por el cual se completa la prueba, cuando la demanda o las excepciones no están plenamente probadas, pero, a la vez, no están desprovistas de demostración.

-Testigos: el testimonio brindado por un testigo, persona física ofrecida por una de las partes, que reconoce de los hechos que se debaten, por haber ellos, "impresionado sus sentidos", en un medio probatorio vulgarizado y, a la vez, puesto muchas veces "en tela de juicio"; observado con base en la denominada "crítica del testimonio", que tiene en cuenta los errores que pueden mediar en la retención sensorial de los hechos, primero, y luego en su reproducción en juicio. El juez valora la credibilidad del testimonio atendiendo a las circunstancias y motivos que corroboran o disminuyen la fuerza de la declaración.

-Presunciones: como medio probatorio de un contrato son inferencias o deducciones que hace el juez a partir de hechos arrimados por las partes que se denominan "indicios". Estos hechos deben estar suficientemente comprobados. Las presunciones hacen plena prueba sólo cuando por su gravedad, número o conexión con el hecho que se trata de demostrar son capaces de producir convencimiento, apreciadas según las reglas de la sana crítica.

-Prueba de los contratos: se concluye entonces que **como principio general**, los contratos pueden ser probados por todos los medios aptos para llegar a una razonable convicción según las reglas de la sana crítica, y con arreglo a lo que disponen las leyes procesales, **excepto** disposición legal que establezca un medio especial.

-Valor probatorio de los libros de comercio: como mínimo deben llevarse el libro diario y el de inventarios y balances. Los libros deben estar ubicados por el registro público correspondiente y se deben conservar por el plazo de 10 años. El que quiera llevar la contabilidad de otra forma debe pedir autorización al registro.

-Eficacia probatoria de la contabilidad: la contabilidad llevada en la forma legal debe ser admitida en juicio como medio de prueba. La contabilidad es prueba contra quien la lleva, aunque no estuviera en forma legal, sin admitírsele prueba en contrario. El adversario debe aceptarla en su totalidad, no pudiendo aceptar sólo los asientos que le son favorables y desechando los que no lo son.

- Efectos de los contratos

Los efectos de los contratos son las "consecuencias jurídicas que ellos producen". En general consisten en crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.

#### **- Efectos relativos con relación a las partes:**

**ARTICULO 1021. - Regla general.** El contrato sólo tiene efecto entre las partes contratantes; no lo tiene con respecto a terceros, excepto en los casos previstos por la ley.

**ARTICULO 1022.- Situación de los terceros** . El contrato no hace surgir obligaciones a cargo de terceros, ni los terceros tienen derecho a invocarlo para hacer recaer sobre las partes obligaciones que éstas no han convenido, excepto disposición legal.

**ARTICULO 1023.- Parte del contrato.** Se considera parte del contrato a quien:

- a) lo otorga a nombre propio, aunque lo haga en interés ajeno;

**b)** es representado por un otorgante que actúa en su nombre e interés;

**c)** manifiesta la voluntad contractual, aunque ésta sea transmitida por un corredor o por un agente sin representación.

Básicamente, se considera “parte” del contrato a quien:

**a)** lo otorga a nombre propio, aunque lo haga en interés ajeno (en este caso, los efectos del contrato se producen en la esfera jurídica de quien lo otorga, porque es quien visiblemente se está obligando frente a su co- contratante).

**b)** es representado por un otorgante que actúa en su nombre e interés (Introduce el concepto de que los contratos pueden ser celebrados por representantes, sean legales (p.ej. padres en nombre de sus hijos), convencionales (p.ej. un mandatario), u orgánicos (p.ej. los gerentes de las sociedades).

**c)** manifiesta la voluntad contractual, aunque ésta sea transmitida por un corredor o por un agente sin representación” (se refiere al supuesto en que el titular del interés ese vale de un transmisor de su voluntad contractual. Dicho mensajero no emite declaración de voluntad alguna, sino que actúa como un reproductor mecánico de una voluntad ajena).

#### - Con relación a terceros:

Los contratos obligan -en principio- a las partes, y los efectos pueden extenderse a los sucesores. Esto es lo que conocemos como efecto directo. El efecto directo “no lo tiene respecto a terceros, excepto en los casos previstos por la ley... el contrato no hace surgir obligaciones a cargo de terceros, ni los terceros tienen derecho a invocarlo para hacer recaer sobre las partes, obligaciones que éstas no han convenido, excepto disposición legal”. Por ello, corresponde determinar quién debe ser considerado tercero: en principio, **tercero es todo sujeto que no es parte del contrato**. Podemos agregar que tercero es quien no es parte sustancial del contrato, ya que una parte formal pero no sustancial -como por ejemplo un mandatario- es tercero en el sentido de que no se encuentra personalmente vinculado

ni obligado por el contrato. Lo que sucede es que los contratos producen el efecto directo

para las partes, pero respecto de terceros producen efectos indirectos; se imponen en su realidad y obligan a los terceros a respetarlos. En otras palabras: los contratos son oponibles a los terceros.

Los grupos de terceros son:

**1) terceros absolutos:** el contrato no lo afecta de ninguna manera.

**2) Terceros con efectos materiales:** el contrato produce efectos materiales pero no jurídicos. Esta afección es meramente material: están obligados a respetar el contrato como un hecho.

**3) Terceros interesados:** quienes si bien no forman parte del contrato, se ven afectados por dicho contrato de manera más intensa que el grupo anterior. Los terceros interesados - a diferencia de los anteriores- se encuentran jurídicamente vinculados con una de las partes, y por ello los actos que esa parte otorga, conmueven el vínculo común.

-La autonomía de la voluntad, la libertad de contratación y la fuerza obligatoria del contrato:

La autonomía de la voluntad y la libertad de contratación son principios que se ponen claramente de manifiesto en la relación entre las partes y que llevan necesariamente a la consecuencia de que: los contratos sean obligatorios para las partes, porque en el contrato las partes pueden libremente convenir lo que quieran, lo que más les convenga, pero luego deben someterse a lo convenido. En el CCC también se consagra el principio de la fuerza obligatoria del contrato para las partes (con la diferencia de que no equipara lo convenido por las partes a la ley) estableciendo que: lo convenido es obligatorio para las partes siempre que se trate de un contrato "válidamente celebrado". Siendo válido el contrato, las partes deben cumplirlo exactamente como lo convinieron y su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en los que la ley lo prevé.

-Efecto vinculante: todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé.

-Libertad de contratación: las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres.

-Orden público. Fraude a la ley . Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia está interesado el orden público...

#### **- Excepciones al efecto relativo. Incorporación de terceros al contrato:**

ARTICULO 1026.- Promesa del hecho de tercero . Quien promete el hecho de un tercero queda obligado a hacer lo razonablemente necesario para que el tercero acepte la promesa. Si ha garantizado que la promesa sea aceptada, queda obligado a obtenerla y responde personalmente en caso de negativa.

ARTICULO 1027.- Estipulación a favor de tercero . Si el contrato contiene una estipulación a favor de un tercero beneficiario, determinado o determinable, el promitente le confiere los derechos o facultades resultantes de lo que ha convenido con el estipulante. El estipulante puede revocar la estipulación mientras no reciba la aceptación del tercero beneficiario; pero no puede hacerlo sin la conformidad del promitente si éste tiene interés en que sea mantenida. El tercero aceptante obtiene directamente los derechos y las

facultades resultantes de la estipulación a su favor. Las facultades del tercero beneficiario de aceptar la estipulación, y de prevalerse de ella luego de haberla aceptado, no se transmiten a sus herederos, excepto que haya cláusula expresa que lo autorice. La estipulación es de interpretación restrictiva.

ARTICULO 1028.- Relaciones entre las partes . El promitente puede oponer al tercero las defensas derivadas del contrato básico y las fundadas en otras relaciones con él. El estipulante puede: a) exigir al promitente el cumplimiento de la prestación, sea a favor del tercer beneficiario aceptante, sea a su favor si el tercero no la aceptó o el estipulante la revocó; b) resolver el contrato en caso de incumplimiento, sin perjuicio de los derechos del tercero beneficiario.

ARTICULO 1029.- Contrato para persona a designar . Cualquier parte puede reservarse la facultad de designar ulteriormente a un tercero para que asuma su posición contractual, excepto si el contrato no puede ser celebrado por medio de representante, o la determinación de los sujetos es indispensable. La asunción de la posición contractual se produce con efectos retroactivos a la fecha del contrato, cuando el tercero acepta la nominación y su aceptación es comunicada a la parte que no hizo la reserva. Esta comunicación debe revestir la misma forma que el contrato, y ser efectuada dentro del plazo

estipulado o, en su defecto, dentro de los quince días desde su celebración. Mientras no haya una aceptación del tercero, el contrato produce efectos entre las partes.

ARTICULO 1030.- Contrato por cuenta de quien corresponda. El contrato celebrado por cuenta de quien corresponda queda sujeto a las reglas de la condición suspensiva. El tercero asume la posición contractual cuando se produce el hecho que lo determina como beneficiario del contrato.

La sección regula entonces, esos casos excepcionales, en los que todo o parte del plexo de derechos y obligaciones que resultan del contrato, pueden ser invocados por terceros. **Las figuras previstas son las siguientes:**

- a) La estipulación a favor de tercero: supuesto en el que el contrato produce obligaciones cuyo acreedor resulta una persona que no ha celebrado el convenio.
- b) Contratación a nombre de tercero y promesa del hecho de tercero: un contratante intenta obligar a un tercero al cumplimiento del contrato.
- c) Contrato para persona a designar o por cuenta de quien corresponda: la parte contrata con el fin de ser reemplazada en dicha contratación por el interesado definitivo.

**- Efectos con relación a los sucesores de las partes:**

**1) Sucesores universales :** el art. 1024 CCC establece que los efectos del contrato se extienden activa y pasivamente a los sucesores universales. Pero a su vez plantea las excepciones.

Excepciones: no se transmiten a los sucesores universales los efectos del contrato:

- A)** Cuando la obligación nacida del contrato fuese inherente a la persona. Ej: si el causante debía dar un concierto de piano, esa obligación no pasa a sus herederos.
- B)** Que la transmisión sea incompatible con la naturaleza de la obligación. Ej: cuando se trata de contratos que establecen derechos que deben terminar cuando muere su titular, tal el caso del uso o usufructo.
- C)** Que la transmisión esté prohibida por una cláusula del contrato o la ley. Ej: si en una locación se establece que si fallece el locatario, el contrato queda resuelto, el derecho nacido del "pacto de referencia" no pasa a los sucesores).

**2) Sucesores particulares:** el sucesor particular, en principio, es como si fuera un tercero y los contratos formados por el transmisor del bien no le afectan. Ej: si el transmisor había contratado con un arquitecto para refaccionar la casa, pero antes que eso ocurra la vende, al adquirente ese contrato no lo afecta).

Excepciones: los contratos afectan a los sucesores particulares en los siguientes casos:

- A)** Cuando se trate del contrato de locación, pues el adquirente debe respetarlo, dado que aunque la cosa sea enajenada, la locación subsiste durante el tiempo convenido

**B)** Que se trate de contratos constitutivos de garantías. Ej: prendas hipotecas, etc, pues el adquirente debe respetar esas garantías

**C)** Que se trate de obligaciones ambulatorias o proeter rem (son las que recaen sobre quien sea titular de la cosa; pasan de un titular a otro). Ej pagar las expensas comunes en la propiedad horizontal, contribuir en los gastos de un condómino, pagar las deudas por medianería, etc.

#### **- Incorporación de terceros al contrato**

Ademas de las situaciones ya vistas que configuran supuestos en que determinados terceros (interesados) pueden intervenir en una relación jurídica en la que no han participado pero que los afecta, el CCC regula, entre los arts. 1025 y 1030, diversas situaciones en las que las partes, desde la celebración del contrato, deciden incorporar a él a personas ajenas o terceros.

Estas situaciones son las siguientes:

**1) la contratación a nombre de un tercero**

**2) la promesa del hecho de un tercero**

**3) la estipulación a favor de un tercero**

**4) el contrato a favor de una persona a designar**

**5) el contrato por cuenta de quien corresponda.**

**1)** El art. 1025 establece que "quien contrata a nombre de un tercero sólo lo obliga si ejerce

su representación. A falta de representación suficiente el contrato es ineficaz. La ratificación expresa o tácita del tercero suple la falta de representación; la ejecución implica ratificación tácita". La representación supone que el sujeto de la declaración de voluntad realiza un negocio jurídico en nombre de otro (quien sería el sujeto del interés y el verdadero dueño del negocio), por lo que el negocio se considera celebrado directamente por este último quien, por tanto, es el verdadero titular de los derechos y obligaciones emergentes del acto.

Este caso se diferencia claramente del supuesto en que quien actúa es un mero agente; en efecto, mientras el representante tiene la posibilidad de discutir las condiciones del negocio dentro de sus facultades, el agente se tiene que limitar exclusivamente a entregar la oferta y a recibir, en su caso, la aceptación, pero no puede modificarla.

**2)** Según el actual art. 1026, quien promete un hecho a cargo de un tercero, queda, en principio, sólo obligado a realizar la actividad necesaria para que el tercero acepte esa propuesta contractual. En efecto, resulta claro que quien promete el hecho de un tercero, como objeto del contrato, asume una obligación de diligencia y, en este caso, si el tercero no cumple, no habría responsabilidad para el contratante que lo hubiere ofrecido en la medida que demostrase que fue diligente en orden a lograr el cumplimiento del hecho por el tercero. Ahora bien, si el contratante hubiese garantizado la aceptación de la promesa por parte del tercero y no ya la de emplear la diligencia debida, la norma es clara en cuanto a que quedará obligado a responder en caso de negativa.

**3)** El art. 1027 CCC establece básicamente que se denomina contrato a favor de terceros, o estipulación a favor de terceros, a la convención por la cual una persona, llamada estipulante, acuerda con otra, llamada promitente, que ésta efectuará una prestación en

beneficio de un tercero, a quien se denominará beneficiario. Es así que, en estos casos, hay una relación base entre el estipulante y el promitente (obligado respecto del beneficiario), donde el tercero no es parte, sino que sólo presta su adhesión perfeccionante. En efecto, lo característico de este contrato es que el beneficiario es un tercero ajeno a la relación contractual que ha dado nacimiento a la obligación, pero que, sin embargo, adquiere un derecho de crédito propio para exigir del promitente la prestación. Ahora bien, luego de su aceptación, el tercero se convierte en acreedor directo del promitente, sin necesitar en absoluto de la conformidad o intervención del estipulante; por ende, puede ejercitar directamente sus derechos solicitando el cumplimiento de la prestación.

**4)** Este instituto contractual supone que uno de los contratantes (que puede denominarse estipulante) se reserva la facultad de designar, en un momento posterior y dentro de un plazo establecido al efecto (en su defecto, será de quince días), a una tercera persona que será quien ocupará el lugar del estipulante (que quedará desobligado) en la relación contractual. La propia norma dispone que esta modalidad de contratación no se encuentra permitida cuando "...el contrato no puede ser celebrado por medio de representante, o la determinación de los sujetos es indispensable". En caso de que sea posible este mecanismo contractual, una vez designado el tercero y habiendo aceptado éste, la asunción de la posición contractual se produce con efectos retroactivos al momento de la celebración del contrato. Si el tercero no acepta, quien cargará con las obligaciones emergentes del contrato será el estipulante.

**5)** Se ha definido este contrato como aquel conforme el cual uno de los otorgantes, al tiempo de la formación del acto, se reserva la facultad de designar el nombre de la parte para una oportunidad posterior y dentro de un plazo fijado, pero, en este caso, a diferencia del anterior, el contrato queda sujeto a las reglas de la condición suspensiva, por lo que no surtirá efectos mientras no se determine quién es el beneficiario obligado a cumplir las prestaciones convenidas. Es, pues, un acto jurídico de eficacia pendiente.

#### **- Suspensión de cumplimiento y fuerza mayor:**

La suspensión de cumplimiento establece la posibilidad de que en los contratos bilaterales,

cuando las partes deben cumplir simultáneamente, una de ellas podrá suspender el cumplimiento de la prestación, hasta que la otra cumpla u ofrezca cumplir y **agrega que la suspensión podrá ser deducida judicialmente como acción o como excepción**. La excepción de incumplimiento contractual puede ser definida como el ejercicio de un derecho potestativo de una de las partes de un contrato bilateral, de no cumplir sus obligaciones si la otra parte no cumple, salvo que la obligación de esta última fuera a plazo u ofreciera cumplirla.

Se trata de un elemento natural de los contratos bilaterales, que configura un medio de oposición a un reclamo de cumplimiento que no hace perder el derecho sino que lo posterga y que, por tanto, obra como una defensa temporaria.

Tanto la excepción de incumplimiento contractual como la de incumplimiento parcial exigen para ser opuestas la existencia de diversos presupuestos o requisitos de funcionamiento, sin los cuales sería rechazada por carecer de las condiciones legales de aplicación. Tales presupuestos pueden enunciarse así:

- a) existencia de reclamo de cumplimiento;
- b) falta de cumplimiento de quien reclama;
- c) inexistencia de plazo a favor de quien reclama sin cumplir;

d) inexistencia de ofrecimiento a cumplir de quien reclama sin cumplir;

e) inexistencia de pacto en contrario;

f) oposición no abusiva, o sea, relevancia del incumplimiento del excepcionado.

-Excepción: la última parte del art. 1031 del CCC establece que: "Si la prestación es a favor de varios interesados, puede suspenderse la parte debida a cada uno hasta la ejecución completa de la contraprestación". Conforme con ello, en la medida en que la naturaleza de la obligación lo permita, la suspensión de cumplimiento podrá oponerse contra cada uno de los deudores, hasta el cumplimiento íntegro de la prestación comprometida. Alegada como **acción** (como reclamo de cumplimiento) o como **excepción dilatoria** (como oposición a un reclamo de cumplimiento iniciado por la otra parte contratante), sus efectos se prolongarán hasta tanto la parte remisa cumpla u ofrezca cumplir.

-Tutela preventiva : Textualmente, la norma establece que "una parte puede suspender su propio cumplimiento si sus derechos sufriesen una grave amenaza de daño porque la otra parte ha sufrido un menoscabo significativo en su aptitud para cumplir, o en su solvencia". El fundamento de este instituto radica, entonces, en permitir al acreedor cumplidor el ejercicio de una acción preventiva con el objeto de que pueda dejar de seguir cumpliendo cuando es seguro o verosímilmente posible que la parte contraria no lo hará.

#### **- Obligación de saneamiento:**

El Código no da un concepto de saneamiento. Según el diccionario, sanear es "afianzar o asegurar la reparación o satisfacción del daño que puede sobrevenir". En acepción jurídica, el diccionario dice que sanear es "indemnizar al comprador por la evicción o por el vicio oculto de la cosa vendida". El CCC entonces regula conjuntamente y en un marco general, dos garantías

tradicionales contenidas en todos los contratos a título oneroso : **la responsabilidad por evicción y la responsabilidad por vicios ocultos** (art. 1034).

-Sujetos responsables. Están obligados al saneamiento:

- a) el transmitente de bienes a título oneroso;
- b) quien ha dividido bienes con otros;
- c) sus respectivos antecesores, si han efectuado la correspondiente transferencia a título oneroso.

-Garantías comprendidas en la obligación de saneamiento: el obligado al saneamiento garantiza por evicción y por vicios ocultos conforme a lo dispuesto en esta Sección, sin perjuicio de las normas especiales.

-Adquisición a título gratuito: el adquirente a título gratuito puede ejercer en su provecho las acciones de responsabilidad por saneamiento correspondientes a sus antecesores.

-Disponibilidad: la responsabilidad por saneamiento existe aunque no haya sido estipulada por las partes. Estas pueden aumentarla, disminuirla o suprimirla, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente (interpretación).

-Interpretación de la supresión y de la disminución de la responsabilidad por saneamiento: las cláusulas de supresión y disminución de la responsabilidad por saneamiento son de interpretación restrictiva.

-La supresión y la disminución de la responsabilidad por saneamiento se tienen por no convenidas en los siguientes casos:

- a) si el enajenante conoció, o debió conocer el peligro de evicción, o la existencia de vicios;
- b) si el enajenante actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, a menos que el adquirente también se desempeñe profesionalmente en esa actividad.

-Ignorancia o error: el obligado al saneamiento no puede invocar su ignorancia o error, excepto estipulación en contrario.

-Responsabilidad por saneamiento. El acreedor de la obligación de saneamiento tiene derecho a opción entre:

- a) reclamar el saneamiento del título o la subsanación de los vicios;
- b) reclamar un bien equivalente, si es fungible;
- c) declarar la resolución del contrato, excepto en los casos de prescripción adquisitiva y de defecto subsanable.

-Responsabilidad por daños. El acreedor de la obligación de saneamiento también tiene derecho a la reparación de los daños en los casos previstos de derecho a optar del acreedor, excepto:

- a) si el adquirente conoció, o pudo conocer el peligro de la evicción o la existencia de vicios;
- b) si el enajenante no conoció, ni pudo conocer el peligro de la evicción o la existencia de vicios;
- c) si la transmisión fue hecha a riesgo del adquirente;
- d) si la adquisición resulta de una subasta judicial o administrativa.

La exención de responsabilidad por daños prevista en los incisos a) y b) no puede invocarse por el enajenante que actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, a menos que el adquirente también se desempeñe profesionalmente en esa actividad.

-Pluralidad de bienes. En los casos en que la responsabilidad por saneamiento resulta de la enajenación de varios bienes, se aplican las siguientes reglas:

- a) si fueron enajenados como conjunto, es indivisible;
- b) si fueron enajenados separadamente, es divisible, aunque haya habido una contraprestación única.

En su caso, rigen las disposiciones aplicables a las cosas accesorias.

-Pluralidad de sujetos: quienes tienen responsabilidad por saneamiento en virtud de enajenaciones sucesivas son obligados concurrentes. Si el bien ha sido enajenado simultáneamente por varios copropietarios, éstos sólo responden en proporción a su cuota parte indivisa, excepto que se haya pactado su solidaridad.

**1) Responsabilidad por evicción:** la evicción es la obligación impuesta a todo el que transmite un derecho, sirviéndose de un título de carácter oneroso, de responder por las consecuencias de una eventual privación o turbación en el ejercicio del derecho transmitido, originada en una causa anterior (o concomitante) al acto de transmisión y que haya sido desconocida por el adquirente.

-Contenido de la responsabilidad por evicción . La responsabilidad por evicción asegura la existencia y la legitimidad del derecho transmitido, y se extiende a:

- a) toda turbación de derecho, total o parcial, que recaer sobre el bien, por causa anterior o contemporánea a la adquisición;
- b) los reclamos de terceros fundados en derechos resultantes de la propiedad intelectual o industrial, excepto si el enajenante se ajustó a especificaciones suministradas por el adquirente;
- c) las turbaciones de hecho causadas por el transmitente.

-Exclusión. La responsabilidad por evicción no comprende:

- a) las turbaciones de hecho causadas por terceros ajenos al transmitente;
- b) las turbaciones de derecho provenientes de una disposición legal;
- c) la evicción resultante de un derecho de origen anterior a la transferencia, y consolidado posteriormente. Sin embargo, el tribunal puede apartarse de esta disposición si hay un desequilibrio económico desproporcionado.

-Citación por evicción : si un tercero demanda al adquirente en un proceso del que pueda resultar la evicción de la cosa, el garante citado a juicio debe comparecer en los términos de la ley de procedimientos. El adquirente puede seguir actuando en el proceso.

-Gastos de defensa. El garante debe pagar al adquirente los gastos que éste ha afrontado para la defensa de sus derechos. Sin embargo, el adquirente no puede cobrarlos, ni efectuar ningún otro reclamo si:

- a) no citó al garante al proceso;
- b) citó al garante, y aunque éste se allanó, continuó con la defensa y fue vencido.

-Casos de cesación de la responsabilidad por evicción:

- a) si el adquirente no cita al garante, o lo hace después de vencido el plazo que establece la ley procesal;
- b) si el garante no comparece al proceso judicial, y el adquirente, actuando de mala fe, no opone las defensas pertinentes, no las sostiene, o no interpone o no prosigue los recursos ordinarios de que dispone contra el fallo desfavorable;
- c) si el adquirente se allana a la demanda sin la conformidad del garante; o somete la cuestión a arbitraje y el laudo le es desfavorable. Sin embargo, la responsabilidad subsiste si el adquirente prueba que, por no haber existido oposición justa que hacer al derecho del vencedor, la citación oportuna del garante por evicción, o la interposición o sustanciación de los recursos, eran inútiles; o que el allanamiento o el laudo desfavorable son ajustados a derecho.

-El acreedor de la responsabilidad tiene derecho a declarar la resolución:

- a) si los defectos en el título afectan el valor del bien a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no lo habría adquirido, o su contraprestación habría sido significativamente menor;
- b) si una sentencia o un laudo produce la evicción.

-Prescripción adquisitiva: cuando el derecho del adquirente se sana por el transcurso del plazo de prescripción adquisitiva, se extingue la responsabilidad por evicción.

**2) Responsabilidad por vicios ocultos:** la garantía por vicios ocultos o redhibitorios constituye un efecto propio o natural de todos los contratos a título oneroso, en virtud de la cual el enajenante debe asegurar al adquirente por los defectos que pudiesen afectar la materialidad de la cosa transmitida y que la hiciesen impropia para su destino. A partir de ello, entonces, puede hablarse de saneamiento cuando se trata de amparar al adquirente de los defectos que tenga la cosa y de la turbación que pueda sufrir por parte de terceros.

-La responsabilidad por defectos ocultos se extiende a:

- a) los defectos no comprendidos en las exclusiones del artículo 1053;
- b) los vicios redhibitorios, considerándose tales los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor.

- Ampliación convencional de la garantía. Se considera que un defecto es vicio redhibitorio:

- a) si lo estipulan las partes con referencia a ciertos defectos específicos, aunque el adquirente debiera haberlos conocido;
- b) si el enajenante garantiza la inexistencia de defectos, o cierta calidad de la cosa transmitida, aunque el adquirente debiera haber conocido el defecto o la falta de calidad;
- c) si el que interviene en la fabricación o en la comercialización de la cosa otorga garantías especiales. Sin embargo, excepto estipulación en contrario, el adquirente puede optar por ejercer los derechos resultantes de la garantía conforme a los términos en que fue otorgada.

-Exclusiones. La responsabilidad por defectos ocultos no comprende:

- a) los defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido mediante un examen adecuado a las circunstancias del caso al momento de la adquisición, excepto que haya hecho reserva expresa respecto de aquéllos. Si reviste características especiales de complejidad, y la posibilidad de conocer el defecto requiere cierta preparación científica o técnica, para determinar esa posibilidad se aplican los usos del lugar de entrega;
- b) los defectos del bien que no existían al tiempo de la adquisición. La prueba de su existencia incumbe al adquirente, excepto si el transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión.

-Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos: el adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos.

-La responsabilidad por defectos ocultos caduca:

- a) si la cosa es inmueble, cuando transcurren tres años desde que la recibió;
- b) si la cosa es mueble, cuando transcurren seis meses desde que la recibió o puso en funcionamiento.

Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente.

-Régimen de acciones. El acreedor de la garantía dispone del derecho a declarar la resolución del contrato:

- a) si se trata de un vicio redhibitorio;
- b) si medió una ampliación convencional de la garantía.

-Defecto subsanable: el adquirente no tiene derecho a resolver el contrato si el defecto es subsanable, el garante ofrece subsanarlo y él no lo acepta. Queda a salvo la reparación de daños.

-Pérdida o deterioro de la cosa: si la cosa peca total o parcialmente a causa de sus defectos, el garante soporta su pérdida.

- Señal

La señal es aquello que se entrega por una parte a la otra, en virtud de una cláusula accidental de un contrato bilateral, con la finalidad de facultar, a uno o ambos

contratantes, la resolución por voluntad unilateral de uno de ellos (arrepentimiento), o con la finalidad de confirmar el contrato (como cumplimiento o principio de ejecución). La señal o señal puede tener dos finalidades distintas:

**a)** permitir el arrepentimiento de una de las partes y desobligarse, perdiendo lo entregado (la que lo dio) o entregando lo recibido, más otro tanto (la que recibió la señal);

**b)** asegurar el cumplimiento, operando en este caso la señal como demostración de la intención de las partes de seguir adelante con el contrato. El primer caso es el de la llamada **señal penitencial** y el segundo el de la **señal confirmatoria**.

En el sistema actual, de acuerdo con lo normado por el art. 1059, la señal es confirmatoria, salvo pacto en contrario. Por lo tanto, no acuerda, excepto estipulación expresa de las partes en ese sentido, el derecho a arrepentirse; lo dado en concepto de señal será, entonces, a cuenta de precio (principio de ejecución del contrato) y, a partir de allí, el deudor que pretenda apartarse de lo pactado incurrirá en incumplimiento y deberá la indemnización de los daños y perjuicios.

-Interpretación y facultad de arrepentirse: la entrega de señal o arras se interpreta como confirmatoria del acto, excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse; en tal caso, quien entregó la señal la pierde en beneficio de la otra, y quien la recibió, debe restituirla doblada.

-Modalidad: como señal o arras pueden entregarse dinero o cosas muebles. Si es de la misma especie que lo que debe darse por el contrato, la señal se tiene como parte de la prestación si el contrato se cumple; pero no si ella es de diferente especie o si la obligación es de hacer o no hacer.

- La interpretación de los contratos

La interpretación se define como acción y efecto de interpretar. Por consiguiente, debemos indagar acerca del concepto de "interpretar" que se define como "explicar o declarar el sentido de algo, y principalmente el de un texto".

**La hermenéutica** "arte de explicar, traducir o interpretar" es, principalmente, el arte de interpretar textos. A raíz de esto, se ha desarrollado dentro del Derecho lo que algunos llaman "hermenéutica jurídica", que tiene por objeto el estudio de los métodos apropiados que ayudan a esclarecer el alcance de los conceptos y de las palabras empleadas en el derecho. Asentado ello, afirmamos que la interpretación consiste en **establecer el sentido y alcance de un contrato, lo cual implicaría desentrañar dilucidar —con el mayor acierto posible— la voluntad común de las partes, emergida de su consentimiento.**

-El principio de buena fe: en materia de interpretación se consagra el principio de la buena fe. Se consagra la interpretación estricta para los casos en que así lo dispone una estipulación o

disposición legal. Para los demás casos, se debe tomar en consideración las circunstancias en que el contrato se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares; la conducta de las partes, incluso la posterior a la celebración del contrato; la naturaleza y finalidad del contrato; el sentido que comúnmente se da a tales cláusulas y expresiones en la actividad a la que corresponda su objeto.

**ARTICULO 1061.** - Intención común. El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe.

Tradicionalmente, se ha afirmado que la buena fe presenta dos caras:

**1) Buena fe objetiva** , también llamada lealtad: está dado por el deber de obrar con lealtad y rectitud, tanto en las tratativas anteriores a la celebración del contrato, en cuanto a su celebración, ejecución e interpretación.

**2) Buena fe subjetiva** , también llamada creencia: actuar cuando se está convencido de obrar de modo legítimo, siempre que tal convencimiento no provenga de la propia negligencia

**ARTICULO 1062 .-** Interpretación restrictiva. Cuando por disposición legal o convencional se establece expresamente una interpretación restrictiva, debe estarse a la literalidad de

los términos utilizados al manifestar la voluntad. Este artículo no es aplicable a las

obligaciones del predisponente y del proveedor en los contratos por adhesión y en los de

consumo, respectivamente. **Como excepción**, establece que éste no se aplicará a las obligaciones del predisponente y del proveedor tanto en los contratos por adhesión como en los de consumo.

**ARTICULO 1063.-** Significado de las palabras. Las palabras empleadas en el contrato

deben entenderse en el sentido que les da el uso general, excepto que tengan un

significado específico que surja de la ley, del acuerdo de las partes o de los usos y

prácticas del lugar de celebración conforme con los criterios dispuestos para la

integración del contrato. Se aplican iguales reglas a las conductas, signos y expresiones

no verbales con los que el consentimiento se manifiesta.

Este art prevé como regla general que se deberán entender las palabras empleadas en los

contratos según el sentido que les dé el uso general. Sin perjuicio de esto, contempla la **excepción** que éstas puedan tener un significado distinto que surja o bien de la ley, del acuerdo de las partes o de los usos y costumbres del lugar de celebración del contrato.

**ARTICULO 1064.-** Interpretación contextual. Las cláusulas del contrato se interpretan las

unas por medio de las otras, y atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto.

Sostenemos que el contrato debe considerarse como un todo integral. Sus cláusulas no deben ser examinadas de un modo aislado, sino dentro del contexto general del contrato. Por consiguiente, si una cláusula no es clara, se deberán interpretar unas cláusulas por medio de otras, y armonizarlas de acuerdo al contrato en su totalidad. De lo contrario, se corre el riesgo de alterar el sentido de las expresiones de la voluntad, y con ello, del espíritu del acuerdo mismo.

**ARTICULO 1065** .- Fuentes de interpretación. Cuando el significado de las palabras interpretado contextualmente no es suficiente, se deben tomar en consideración:

- a) las circunstancias en que se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares;
- b) la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración;
- c) la naturaleza y finalidad del contrato.

Este art. proporciona tres posibles soluciones, las cuales se enumerarán a continuación:

**a) Las circunstancias en las que se celebró el contrato, incluyendo las negociaciones preliminares:** es el encuadre fáctico del contrato, es lógico que esto sea así, ya que las circunstancias y motivos que llevaron a contratar a las partes pueden ser de utilidad a la hora de establecer el sentido de los términos empleados en el acuerdo. Con relación a las tratativas previas, son fundamentales, por cuanto, desde su comienzo, las partes quedan sometidas al principio de buena fe al cual aludimos precedentemente.

**b) La conducta de las partes sin perder de vista el comportamiento inmediato a la celebración del negocio:** esto constituye la interpretación auténtica, es decir, la llevada a cabo por las partes intervinientes en el negocio jurídico. Destacamos que debe tratarse de hechos inequívocos, que posibiliten inferir el real contenido del acuerdo de voluntades.

**c) La naturaleza y finalidad del contrato:** la interpretación del acuerdo de voluntades debe procurar que se cumpla con el fin perseguido por las partes. Por lo tanto, no podría permitirse una interpretación que traiga aparejada la alteración en la reciprocidad y equivalencia de las prestaciones.

**ARTICULO 1066** .- Principio de conservación. Si hay duda sobre la eficacia del contrato, o de alguna de sus cláusulas, debe interpretarse en el sentido de darles efecto. Si esto resulta de varias interpretaciones posibles, corresponde entenderlos con el alcance más adecuado al objeto del contrato.

Este principio está basado en la autonomía de la voluntad de las partes, el cual emana la directriz que los contratos se celebran para ser cumplidos. De esto se derivan dos consecuencias prácticas: por un lado, en caso de duda debe privilegiarse la validez del acto, pero también implica que, ante la presencia de una cláusula ambigua o dudosa, no debe interrumpirse la ejecución del contrato y apartarse de lo convenido. Por otra parte, la interpretación conservadora, lógicamente, tiende a mantener vivo el contrato nacido de la voluntad común contractual.

**ARTICULO 1067** .- Protección de la confianza. La interpretación debe proteger la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, siendo inadmisibles la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto.

**ARTICULO 1068** .- Expresiones oscuras. Cuando a pesar de las reglas contenidas en los artículos anteriores persisten las dudas, si el contrato es a título gratuito se debe interpretar

en el sentido menos gravoso para el obligado y, si es a título oneroso, en el sentido que produzca un ajuste equitativo de los intereses de las partes.

En consecuencia de este art. se establecieron las siguientes consideraciones:

**a)** En caso de estar frente a un contrato gratuito, se deberá interpretar en el sentido más favorable al obligado al cumplimiento de la prestación.

**b)** De estar analizando un contrato oneroso, se le deberá dar el sentido que tenga en miras una distribución equitativa de los contratantes, conforme al principio de la equidad.

- Subcontrato

El subcontrato es un nuevo contrato mediante el cual el subcontratante crea a favor del subcontratado una nueva posición contractual derivada de la que aquél tiene en el contrato principal. Es un nuevo contrato derivado de otro contrato principal.

-Sujetos : el subcontratante y el subcontratado. El subcontrato subsiste mientras subsista el contrato principal.

-Ej: la sublocación. A y B celebran un contrato de locación. Luego B (locatario) delega sus derechos a C que es un tercero ajeno al contrato de locación principal. Hay entonces un subcontrato (sublocación) entre B y C, en donde B es el subcontratante y C es el subcontratado.

-En qué casos puede haber subcontratación?: puede darse en cualquier contrato que tenga prestaciones pendientes de cumplimiento, o sea prestaciones que aún no se han cumplido.

-Límites. Casos en los que no puede haber subcontratación:

**A) En los contratos en que las prestaciones pendientes sean personales:** es decir contratos en donde la prestación sólo puede ser cumplida por la persona elegida por sus calidades personales y no por otro individuo. Por lo cual si hubiera subcontratación, se estaría violando la finalidad del contrato.

**B) Si la subcontratación fuera prohibida por la ley o por las partes en el contrato principal.**

-Requisitos para que la subcontratación sea viable:

- 1) Que exista un contrato principal en el cual se base el subcontrato;
- 2) Que el contrato principal tenga prestaciones pendientes de cumplimiento que no sean personales
- 3) Que la subcontratación no esté prohibida por la ley o por las partes.

-Subcontratación total o parcial: el subcontratante puede subcontratar todas las prestaciones pendientes (x ej, alquilo una casa y luego la subalquilo a un tercero) o puede delegar las prestaciones pendientes parcialmente, es decir en parte o en forma fraccionada, celebrando varios subcontratos (x ej, alquilo un PH con 4 habitaciones y subalquilo 3 habitaciones en un contrato de obra, el contratista puede subcontratar con varios terceros para que ellos realicen parte de la obra: uno la pintura, otro la parte eléctrica, otro la carpintería, otros los parques y jardines).

-Disposición general: en los contratos con prestaciones pendientes éstas pueden ser subcontratadas, en el todo o en parte, a menos que se trate de obligaciones que requieren prestaciones personales.

-Acciones del subcontratado. El subcontratado dispone:

a) de las acciones emergentes del subcontrato, contra el subcontratante;  
b) de las acciones que corresponden al subcontratante, contra la otra parte del contrato principal, en la extensión en que esté pendiente el cumplimiento de las obligaciones de éste respecto del subcontratante.

-Acciones de la parte que no ha celebrado el subcontrato: la parte que no ha celebrado el subcontrato mantiene contra el subcontratante las acciones emergentes del contrato principal.

Dispone también de las que corresponden al subcontratante contra el subcontratado, y puede ejercerlas en nombre e interés propio.

- Contratos conexos

Existe conexidad contractual cuando, celebrados varios convenios, deba entenderse que éstos no pueden ser considerados desde el punto de vista jurídico como absolutamente independientes, sino que se **encuentran estrechamente vinculados entre sí por un elemento teleológico en común: su finalidad económica** . Existe entonces un objetivo que únicamente puede satisfacerse mediante esta concatenación de contratos, a causa de que el fin perseguido por los contratantes no puede ser alcanzado por uno solo de ellos o, al menos, resulta más expedito, seguro o económico.

Ej: contratos celebrados por agencias de viaje. Éstas se encargan de efectuar reservas, ventas, son representantes de otras agencias, ofrecen diversos servicios turísticos y muchas veces vinculados con la ideas de "paquetes" donde el viajero descansa su confianza en estas empresas que conforman su itinerario en función de aéreos, hotelería, traslados, tours, paseos e incluso contratan seguros de salud, vida, etc.

-Concepto jurídico: hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido. Esta finalidad puede ser establecida por la ley, expresamente pactada, o derivada de la interpretación, conforme con lo que se dispone en el artículo 1074 (interpretación).

-Requisitos para que exista conexidad:

**a) Pluralidad de contratos autónomos** . Es decir, dos o más contratos que se rijan a sí mismos, pero que a la vez se vinculen entre sí como en un sistema.

**b) Heterogeneidad.** Puesto que los diversos negocios entrelazados son distintos y, a veces, con integrantes distintos, aunque con finalidad común.

**c) Finalidad económica común** . Cada contrato está dispuesto en función de un logro o destino común, por lo que esta finalidad económica se satisface en conjunto entre los diversos negocios entrelazados. La finalidad económica común es la que conserva el interés en el funcionamiento del sistema o red que es lo que, a su vez, mantiene unidos a los contratos a través de dicha conexidad.

-Interpretación: los contratos conexos deben ser interpretados los unos por medio de los otros, atribuyéndoles el sentido apropiado que surge del grupo de contratos, su función económica y el resultado perseguido. Básicamente:

a) Se deben analizar de forma conjunta los contratos vinculados, estableciendo en qué medida la conexión existente, por sí o junto a otras circunstancias, tiene o puede tener relevancia jurídica. Pues, deberá atenderse a la voluntad común interrelacionada en

el contexto del sistema que presenta la contratación coligada.

b) Se tendrá especial consideración la finalidad económica perseguida a través del conjunto de contratos, sin la cual éstos no se hubieran celebrado, o lo hubieran sido de modo diferente.

c) De existir discordancia o silencio entre disposiciones de los distintos contratos conexos, o siendo posible la admisión de diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado y concordante a la finalidad del todo.

-Efectos : "según las circunstancias, probada la conexidad, un contratante

puede oponer las excepciones de incumplimiento total, parcial o defectuoso, aún frente a la inejecución de obligaciones ajenas a su contrato. Atendiendo al principio de conservación, la misma regla se aplica cuando la extinción de uno de los contratos produce la frustración de la finalidad económica común". Entonces sostenemos que la conexidad contractual no implica que lo que convengan ciertas personas entre sí no pueden beneficiar ni perjudicar a otras, lo que se conoce bajo la denominación de "principio de la relatividad de los contratos". Sin embargo, debe admitirse que la conexidad es una excepción a esta regla, originada de manera

especial al celebrar un acto jurídico que tiene como base contratos que se vinculan entre sí.

-Excepción: se insiste que el principio relativo de los contratos involucra sólo a las partes de un negocio, no pueden perjudicar a terceros ni pueden ser invocados por estos últimos. **No obstante**, nos encontramos frente un supuesto de ligación o conexidad vinculados por su finalidad económica que habilita, como excepción, la trasgresión o el traspaso de una figura contractual en otra. Son todos contratos autónomos pero vinculados estrechamente en pos de la búsqueda de un resultado. Por tanto, quien se somete a este complejo esquema conoce desde el principio cuáles serían las eventuales consecuencias a las que se someterá y su incidencia en el resto de los negocios por ello que no se pueda hablar de un tercero ajeno al sistema (o puro).

-Diferencia con el subcontrato: al analizar ambos supuestos surgen **ciertas similitudes** entre ambos: la coexistencia de una pluralidad de contratos y la noción de que son contratos distintos pero no del todo autónomos entre sí, dado que los efectos de cada uno trasciende la vida del contrato específico y configura una excepción al efecto relativo de los contratos. **Sin embargo, no son exactamente lo mismo.** Algunos autores lo diferencian en que los subcontratos integran una "cadena contractual" que importa una relación vertical y muchas veces constituida mediante una secuencia temporal, mientras que los contratos conexos integran una relación horizontal cuya estructura está dada por una relación concurrente que puede ser convergente o dependiente, pero que tiende a la finalidad común. La diferencia entre ambos supuestos es que en la "cadena" hay, si se quiere, una suerte de subordinación jerárquica, un contrato es "más importante" que el otro. En cambio en la relación concurrente hay paridad, todos los contratos tienen la misma importancia. Otra diferencia esencial entre ambos fenómenos es que la naturaleza y el contenido económico del subcontrato deben ser similares a la del contrato principal. En cambio, en los supuestos de conexidad no es necesario que cada contrato refleje identidad típica o estructural con los demás. Pueden conexarse contratos de cualquier naturaleza o característica que impliquen el cumplimiento de distintos tipos de prestaciones.

· Extinción, modificación y adecuación del contrato

Los contratos pueden extinguirse por diversas causales: cumplimiento contractual, imposibilidad de cumplimiento, nulidad, caducidad, prescripción, confusión, transacción, renuncia, muerte de las partes, rescisión, revocación y resolución.

**1) Cumplimiento:** es el modo natural de extinción de los contratos, cuando las partes ya han cumplido con sus obligaciones, desaparece la finalidad del contrato y lógicamente él se extingue. (x ej. si el vendedor entregó la cosa y el comprador pagó el precio, el contrato de compra-venta se extingue). Sea que se trate de cumplimiento normal (cumplir exactamente lo prometido) o en su reemplazo, del cumplimiento anormal (pago de daños y perjuicios), hay cumplimiento y se extingue el contrato.

**2) Nulidad:** es la sanción legal que priva de sus efectos normales a un acto jurídico como consecuencia de una causa que debe existir al momento de la celebración del mismo. Es decir, se anula y se deshace lo convenido por las partes ante la existencia de alguno de los vicios que la ley sanciona con la nulidad, los cuales son:

**A) Simulación:** tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten. Para que se configure, tiene que haber una contradicción consistente entre la voluntad interna y la declarada (que debe ser intencional, voluntaria y querida por los contratantes), un acuerdo de las partes que les sirva de causa (la ficción) y el propósito de engañar (ya sea en perjuicio de un tercero o de la ley).

**B) Fraude:** son actos del deudor que disminuyen el patrimonio, provocando la insolvencia o agravándola, e impidiendo de tal modo la satisfacción de los créditos o la responsabilidad del deudor, con perjuicio para los acreedores.

**C) Lesión:** es el aprovechamiento por una de las partes hacia la otra, ya sea por necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia de la otra parte, con motivo de aprovecharse y de sacar ventajas evidentes, desproporcionadas y sin justificación, a la hora de realizar el negocio jurídico.

Todos los vicios del acto jurídico prescriben a los 2 años.

**3) Rescisión bilateral :** es la extinción del contrato por el mutuo acuerdo de las partes. Se funda en la autonomía de la voluntad. Esta extinción, excepto estipulación en contrario, sólo produce efectos para el futuro (sin modificar los efectos ya producidos) y no afecta a derechos de terceros.

**4) Declaración de una de las partes:** 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.

**A) Rescisión unilateral:** tendrá lugar cuando por ley o por convención se faculte a una o ambas partes (de modo indistinto) a deshacer el contrato, que ocurrirá cuando una de las voluntades así lo dispusiere. Los efectos en la rescisión unilateral son hacia adelante. Los efectos ya producidos quedan firmes, ya no se pueden modificar.

-Ej: rescisión de la locación por frustración del uso o goce de la cosa.

**B) Revocación:** es una extinción del contrato (de un modo anormal) por la voluntad de una sola de las partes, pero fundada en una causa legal. Al igual que la rescisión, opera para el futuro (es decir que tiene efecto a partir de la declaración del revocante) sin afectar los efectos ya producidos del contrato que se revoca. No debe confundirse, asimismo, revocación y nulidad, son dos conceptos distintos pues mientras la primera actúa para dejar sin efecto un vínculo contractual originariamente válido; la nulidad, impide la existencia de los efectos del contrato por causas exteriores o contemporáneas a la celebración.

-Ej: la ingratitud del donatario. El donante puede revocar la donación si existe ingratitud del donatario, tal el caso de que éste haya atentado contra la vida o la persona del donante o su familia. El donante puede revocar la donación si hay incumplimiento del cargo; el mandante puede revocar el mandato.

**C) Resolución:** es la extinción retroactiva del contrato, por un hecho posterior a la celebración del mismo, al cual las partes o la ley le otorgan el efecto de extinguir el contrato. El **incumplimiento** de una de las partes habilita a la que cumplió a resolver el contrato.

El hecho posterior que permite la resolución, puede:

- Estar previsto por las partes en el contrato (ej. una condición resolutoria)
- Estar previsto por la ley (ej. cláusula resolutoria implícita)

-Resolución total o parcial: una parte puede resolver total o parcialmente el contrato si la otra parte lo incumple. Pero los derechos de declarar la resolución total o parcial son excluyentes, por lo cual, habiendo optado por uno de ellos, no puede ejercer luego el otro.

**-Disposiciones generales para la extinción de declaración de una de las partes:** excepto disposición legal o convencional en contrario, se aplican a la rescisión unilateral, a la revocación y a la resolución las siguientes reglas generales:  
**a)** el derecho se ejerce mediante comunicación a la otra parte. Lo usual es que la comunicación se haga por un medio que pueda ser probado posteriormente (x ej. carta de documento)

**b)** la extinción del contrato puede declararse extrajudicialmente o demandarse ante un juez. La demanda puede iniciarse aunque no se haya cursado el requerimiento previo que pudo corresponder; en tal situación se aplica el inciso f);

**c)** la parte contra la que se dirige la comunicación puede oponerse a la extinción si quien la plantea es un incumplidor, es decir si el declarante no ha cumplido o no está en situación de cumplir la prestación que debía realizar para poder ejercer la facultad de extinguir el contrato.

**d)** la extinción del contrato no queda afectada por la imposibilidad de restituir que tenga la parte que no la declaró; pero ésta deberá afrontar los daños y perjuicios que causare.

**e)** la parte que tiene derecho a extinguir el contrato puede optar por requerir su cumplimiento y la reparación de daños. Si pidió la resolución, ya no podrá pedir el cumplimiento.

**f)** la comunicación de la declaración extintiva del contrato produce su extinción de pleno derecho, y posteriormente no puede exigirse el cumplimiento ni subsiste el derecho de cumplir. Pero como excepción, en los casos en que es menester un requerimiento previo, si se promueve la demanda por extinción sin haber intimado, el demandado tiene derecho de cumplir hasta el vencimiento del plazo de emplazamiento;

**g)** si se demanda ante un tribunal por extinción del contrato, luego no se puede pretender su cumplimiento.  
**h)** la extinción del contrato deja subsistentes las estipulaciones referidas a las restituciones, a la reparación de daños, a la solución de las controversias y a cualquiera otra que regule los derechos y obligaciones de las partes tras la extinción.

-Efectos : salvo disposición en contrario:

**A)** La rescisión unilateral y la revocación producen efectos sólo para el futuro

**B)** La resolución produce efectos retroactivos entre las partes, es decir que vuelve las cosas al estado en que estaban antes del contrato, pero quedan a salvo los derechos constituidos a favor de terceros de buena fe y a título oneroso.

-¿Corresponde la restitución en estos casos de extinción?: efectivamente. Si el contrato es extinguido total o parcialmente por rescisión unilateral, por revocación o por resolución, las partes deben restituirse, en la medida que corresponda, lo que recibieron por contrato. Si la restitución no es posible (x ej. porque lo recibido se extinguió, perdió o se destruyó) se deberá su valor, según las reglas de las obligaciones de dar para restituir.

**-Extinción de un contrato bilateral :** si se trata de la extinción de un contrato bilateral:

- a) la restitución debe ser recíproca y simultánea;
- b) las prestaciones cumplidas quedan firmes y producen sus efectos en cuanto resulten equivalentes, si son divisibles y han sido recibidas sin reserva respecto del efecto cancelatorio de la obligación;
- c) para estimar el valor de las restituciones del acreedor se toman en cuenta las ventajas que resulten o puedan resultar de no haber efectuado la propia prestación, su utilidad frustrada y, en su caso, otros daños.

**-Resolución total o parcial:** una parte tiene la facultad de resolver total o parcialmente el contrato si la otra parte lo incumple. Pero los derechos de declarar la resolución total o la resolución parcial son excluyentes, por lo cual, habiendo optado por uno de ellos, no puede ejercer luego el otro. Si el deudor ha ejecutado una prestación parcial, el acreedor sólo puede resolver íntegramente el contrato si no tiene ningún interés en la prestación parcial.

**-Configuración del incumplimiento:** a los fines de la resolución, el incumplimiento debe ser esencial en atención a la finalidad del contrato. Se considera que es esencial cuando:

- a) el cumplimiento estricto de la prestación es fundamental dentro del contexto del contrato;
- b) el cumplimiento tempestivo de la prestación es condición del mantenimiento del interés del acreedor;
- c) el incumplimiento priva a la parte perjudicada de lo que sustancialmente tiene derecho a esperar;
- d) el incumplimiento es intencional;
- e) el incumplimiento ha sido anunciado por una manifestación seria y definitiva del deudor al acreedor.

**-Reparación del daño:** cuando procede, queda sujeta a estas disposiciones:

- a) el daño debe ser reparado en los casos y con los alcances establecidos en este Capítulo, en el Título V de este Libro, y en las disposiciones especiales para cada contrato;
- b) la reparación incluye el reembolso total o parcial, según corresponda, de los gastos generados por la celebración del contrato y de los tributos que lo hayan gravado;
- c) de haberse pactado la cláusula penal.

**-Conversión de la demanda por cumplimiento:** la sentencia que condena al cumplimiento lleva implícito el apercibimiento de que, ante el incumplimiento, en el trámite de ejecución, el acreedor tiene derecho a optar por la resolución del contrato.

**-Cláusula resolutoria expresa:** las partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimientos genéricos o específicos debidamente identificados. En este supuesto, la resolución surte efectos a partir que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente su voluntad de resolver.

**-Cláusula resolutoria implícita:** en los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 1088 (presupuestos de la resolución por cláusula resolutoria implícita) y 1089 (resolución por ministerio de la ley).

**-Presupuestos de la resolución por cláusula resolutoria implícita :** la resolución por cláusula resolutoria implícita exige:

- a) un incumplimiento en los términos del artículo 1084. Si es parcial, debe privar sustancialmente de lo que razonablemente la parte tenía derecho a esperar en razón del contrato;
- b) que el deudor esté en mora;
- c) que el acreedor emplaze al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de quince días, excepto que de los usos, o de la índole de la prestación, resulte la procedencia de uno menor. La resolución se produce de pleno derecho al vencimiento de dicho plazo. Dicho requerimiento no es necesario si ha vencido un plazo esencial para el cumplimiento, si la parte incumplidora ha manifestado su decisión de no cumplir, o si el cumplimiento resulta imposible. En tales casos, la resolución total o parcial del contrato se produce cuando el acreedor la declara y la comunicación es recibida por la otra parte.

**-Resolución por ministerio de la ley:** el requerimiento dispuesto en el artículo 1088 no es necesario en los casos en que la ley faculta a la parte para declarar unilateralmente la extinción del contrato, sin perjuicio de disposiciones especiales.

**-Frustración de la finalidad:** la frustración definitiva de la finalidad del contrato autoriza a la parte perjudicada a declarar su resolución, si tiene su causa en una alteración de carácter extraordinario de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, ajena a las partes y que supera el riesgo asumido por la que es afectada. La resolución es operativa cuando esta parte comunica su declaración extintiva a la otra. Si la frustración de la finalidad es temporaria, hay derecho a resolución sólo si se impide el cumplimiento oportuno de una obligación cuyo tiempo de ejecución es esencial.

**-Imprevisión:** la imprevisión es el instituto por el cual una de las partes adquiere el derecho a plantear la resolución del contrato, o su adecuación, cuando la prestación a su cargo se volviese excesivamente onerosa.

**-Requisitos para que proceda la imprevisión:**

- 1) Debe tratarse de un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente: x ej. contrato de alquiler. Podría tratarse también de un contrato aleatorio, siempre que la obligación a cumplir que se volvió excesivamente onerosa no haya sido por el álea propia del contrato, sino por causas extrañas a ella.
- 2) Que la prestación a cargo de una de las partes se haya tornado excesivamente onerosa.
- 3) que la excesiva onerosidad se produzca por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la afectada, que fuera imprevisible.

**-Aplicación:** la parte afectada tiene derecho a plantear la imprevisión de forma judicial o extrajudicial. Si el planteo fuera de forma judicial, podrá llevarse a cabo como acción o como excepción.

**-Efectos:** la imprevisión persigue dos objetivos:

- 1) La resolución del contrato: ya sea parcial o total
- 2) La adecuación del contrato

-Efectos respecto de terceros: la imprevisión también se aplicará al tercero a quien le han sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones resultantes del contrato