

Material Imprimible

Curso Gestoría Inmobiliaria, Escribanía y Judicial

Módulo 1

Contenidos:

- El derecho
- Marco Legal Inmobiliario
- Personas físicas y personas jurídicas
- Aspectos jurídicos generales de los contratos
- Contratos regulados en el Código Civil y Comercial de la Nación
- Representación civil de las personas físicas y jurídicas

El derecho

El **derecho** es un conjunto de principios y normas que procuran ordenar las relaciones humanas en una sociedad o ámbito determinado, y cuyo cumplimiento se encuentra impuesto en forma coactiva por la función reguladora del Poder Público. Este ordenamiento supone la aplicación del valor Justicia tanto en la confección de la norma como en su aplicación.

Hans Kelsen fue un jurista y filósofo austríaco que diseñó una pirámide para representar la jerarquía de las leyes dentro de un ordenamiento jurídico.

En la parte superior de esta pirámide se encuentra la Constitución Nacional y los Tratados Internacionales; por debajo se encuentran las leyes nacionales, luego las leyes provinciales, y en el nivel inferior las resoluciones o circulares de las entidades administrativas autónomas, es decir, que pueden crear sus propias normas. En la materia que nos ocupa, nos referimos principalmente a los Registros Públicos y a la AFIP.

La estructura de esta pirámide tiene un fundamento lógico, y es que las leyes inferiores no pueden ser contrarias a lo que ordena la Constitución Nacional. Es decir que, de la Suprema Norma de un Estado se deriva el fundamento de validez de todo su ordenamiento jurídico. A esto se lo denomina Jerarquía Constitucional de las Leyes.

De esta manera, se dice que una norma es “inconstitucional” cuando es contraria a lo que establecen los principios regidos en la Constitución.

Es importante mencionar que la calidad de “inconstitucional” de una norma será determinada por un juez mediando un proceso judicial, y tal condición solo será establecida para ese caso concreto, es decir que, para ese caso, tal normativa será considerada inconstitucional y no será aplicable, pero esa ley seguirá estando vigente para todos los demás casos y solo podrá ser derogada por otra norma de igual o mayor jerarquía. Conocer esta distinción es importante, porque en la práctica puede suceder que las entidades públicas incurran en esta inconstitucionalidad, emitiendo circulares o resoluciones cuyo espíritu es contrario a lo establecido por las leyes de jerarquía superior.

Ramas del derecho

La división del derecho en ramas permite efectuar una exposición más didáctica de cada institución. La siguiente clasificación es una de las tantas que los juristas han efectuado y es estimativa, ya que procura incluir la mayor cantidad, pero de ninguna manera la temática se encuentra agotada.

- Dentro del Derecho Público Interno encontramos el Derecho Constitucional, Derecho Administrativo, Derecho Financiero, Derecho Tributario, Derecho Penal, Derecho Procesal, Derecho de la Seguridad Social, Derecho Notarial, Derecho Marítimo, Derecho Aeronáutico y Derecho Espacial.
- Dentro del Derecho Público Externo se encuentra el Derecho Internacional Público y el Derecho Comunitario
- Del Derecho Privado Interno forma parte el Derecho Civil y el Derecho Comercial
- Dentro del Derecho Privado Externo encontramos el Derecho Internacional Privado
- Y dentro del Derecho Mixto están el Derecho Societario, Derecho Concursal, Derecho del Trabajo y Derecho de Familia

La clasificación no es taxativa, pudiendo haber otras ramas no mencionadas. Asimismo, la distinción entre Derecho Público y Privado no es tajante, hallándose otras clasificaciones que ordenan las ramas en forma distinta tomando como base otras consideraciones.

Los Códigos de Fondo regulan aspectos sustanciales del derecho y los contenidos de las relaciones jurídicas. De esta forma, tenemos Derecho Civil, Comercial, del Trabajo, entre otros, y las normas que los regulan son de carácter Nacional, es decir, aplicables a todo el territorio argentino.

Por su parte, los Códigos de Forma son aquellos que regulan los aspectos procesales y la parte operativa del ejercicio del derecho. De esta manera, regula los plazos, la

documentación, la estructura y las etapas de los procesos que nos permitirán ejercer las acciones necesarias para hacer efectivo el reclamo de ese derecho afectado para su restablecimiento o resarcimiento. A tal efecto, disponemos del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación; no obstante, cada provincia posee su propio Código Procesal destinado a regular el Poder Judicial interno y sus tramitaciones pertinentes.

A partir de agosto del año 2015, a través de la Ley 26994, se permitió la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, unificando en un mismo cuerpo normativo dos materias que hasta ese momento se encontraban reguladas en códigos diferentes. Más allá de los defensores y detractores de tal decisión, lo cierto es que la materia Civil y Comercial es dependiente entre sí, encontrándose numerosos institutos que en la práctica se encuentran relacionados y cuya división teórica, en muchas ocasiones, ha sido más obstáculo que solución.

Los Derechos Personales son aquellos que permiten que un acreedor pueda reclamarle un crédito al deudor, en el caso que este haya contraído una obligación, no haya abonado en tiempo y forma, y dicho pago se encuentre en mora. Mientras que los Derechos Reales son aquellos que otorgan derecho a una persona sobre un objeto determinado sin mediar intermediarios.

Marco Legal Inmobiliario

El conjunto de leyes que regulan el ámbito inmobiliario es amplio, y será abordado a lo largo del presente curso. En un principio podemos mencionar a la Constitución Nacional como Norma Superior reguladora, el Código Civil y Comercial de la Nación como norma de fondo, y los códigos procesales provinciales, reglamentos municipales, circulares y resoluciones de AFIP y de los Registros Inmobiliarios, entre otras, como entidades encargadas de regular la materia.

El artículo 14 de la Constitución Nacional expresa: “Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita; de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades; de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio argentino; de

publicar sus ideas por la prensa sin censura previa; de usar y disponer de su propiedad; de asociarse con fines útiles; de profesar libremente su culto; de enseñar y aprender.”

El artículo 14 de la Constitución Nacional Argentina es la fuente de todos los derechos patrimoniales establecidos en el ordenamiento jurídico, permitiendo trabajar, navegar, comerciar, usar y disponer de la propiedad privada, y de asociarse, entre otras posibilidades que avala dicho artículo.

Por otra parte, el artículo 17 de la Carta Magna de Argentina establece la inviolabilidad de la propiedad privada y su protección ante actos de arbitrariedad de terceros.

Dentro de los Tratados Internacionales se encuentran la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Estos son algunos de los Tratados Internacionales que avalan los Derechos sobre los bienes personales y su disposición.

Existe una distinción jurídica de suma utilidad: la diferencia entre Leyes y Decretos Reglamentarios. Las leyes establecen derechos en forma genérica; en cambio, el decreto reglamentario hace operativa esa ley, estableciendo las condiciones concretas necesarias para su puesta en funcionamiento. Ambas son creadas por el Poder Legislativo.

El Código Civil y Comercial de la Nación es una de las normas de cabecera para el conocimiento de las normas de Derecho Civil y Comercial que poseen injerencia en los aspectos inmobiliarios.

Asimismo, la Ley 17801, que es la Ley de Registro de la propiedad inmueble, establece todos los trámites y pautas relacionadas al Derecho Notarial, regulando la actividad de los escribanos y de los particulares interesados en acceder a la información que disponen los órganos administrativos de control, es decir, los registros públicos, sobre los bienes inmuebles.

Sobre las Disposiciones Administrativas y las Disposiciones Técnico-Registrales podemos manifestar que esta normativa es la emitida por los órganos administrativos de contralor en materia Inmobiliaria, los Registros Públicos Inmobiliarios. Las Disposiciones Administrativas regulan aspectos de organización interna, fija el valor de tasas y sellados, horarios de atención y sector de ingreso de trámites, entre otras cuestiones. Por su parte, las Disposiciones Técnico-Registrales organizan pautas específicas para los trámites que deben presentarse ante la autoridad administrativa, establece modalidades para la gestión digital y los tramites que ingresan por vía web, fija pautas de formalidad para el ingreso de tramites específicos, entre otras decisiones.

El Derecho Civil es la rama del Derecho Privado que regula las relaciones entre los individuos, ya sea Personas Físicas o Jurídicas, y los vínculos patrimoniales o personales que puedan existir entre ellos.

Se encuentran comprendidos por esta rama del derecho la regulación del estado civil de las personas, las relaciones familiares, la propiedad y los demás derechos reales, las obligaciones y contratos, y las sucesiones, entre otras. A lo largo del siguiente módulo desarrollaremos algunos aspectos de la Parte General del Derecho Civil y su regulación en el Código Civil y Comercial de la Nación, ya que es un tema recurrente en lo que respecta a la tarea en el ámbito inmobiliario.

Personas Físicas y Personas Jurídicas

Las distinciones entre Personas Físicas y Jurídicas se encuentran reguladas en el Libro Primero - Parte general del Código Civil y Comercial de la Nación. En el Título I se hace referencia a la Persona Humana y en el Título II a la Persona Jurídica.

Persona física y persona jurídica son dos conceptos para distinguir en el ámbito del Derecho. La diferencia principal es que la persona física o persona de existencia real, es el ser humano; en cambio, la persona jurídica o persona de existencia ideal, es una entidad de derecho.

La persona física, también denominada persona natural, es un concepto que hace referencia a todo individuo humano que posee derechos y es posible de asumir

obligaciones. Por su parte, persona jurídica o persona moral, es un individuo con derechos y obligaciones que existe, pero no como persona física, sino como una institución creada por una o más personas físicas o jurídicas para cumplir un objetivo social que puede ser con o sin fines de lucro. El derecho le atribuye y reconoce personalidad jurídica propia y, en consecuencia, la capacidad para actuar como sujeto de derecho.

Todas las personas físicas deben poseer por lo menos estos tres atributos: nombre, domicilio y capacidad.

En el artículo 62 del Código Civil y Comercial se establece que la persona humana tiene el derecho y el deber de usar el prenombre y apellido que le correspondan. Esta distinción forma parte de su identidad, y su uso en el ámbito civil y en lo que respecta a actos jurídicos, es de suma importancia.

El domicilio como atributo refiere al carácter de lugar de residencia cotidiana de la persona física. Existen varios tipos de domicilio de acuerdo a las circunstancias o al tipo de trámite que nos ocupe.

- Según el artículo 73 del Código Civil y Comercial de la Nación, la persona humana tiene domicilio real en el lugar de su residencia habitual. El domicilio que figura en el DNI supone el domicilio real de la persona, aunque esto no siempre sea así
- El mismo Código, en su artículo 74, nos menciona que el domicilio legal es el lugar donde la ley presume que una persona reside de manera permanente para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones. Solo la ley puede establecerlo, sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales. Así plantea que los funcionarios públicos tienen sus domicilios en el lugar en que deben cumplir sus funciones, los militares en servicio activo tienen su domicilio en el lugar en que lo están prestando, los transeúntes o las personas de ejercicio ambulante o desconocido lo tienen en el lugar de su residencia actual, y las personas incapaces lo tienen en el domicilio de sus representantes

- El domicilio especial es el que se puede fijar en un contrato para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que de él surjan
- Por su parte, el domicilio constituido se encuentra regulado en el artículo 40 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, y es el domicilio que cada una de las partes fija junto con su abogado en un proceso judicial
- El domicilio fiscal es el domicilio donde la Administración Pública supone que reside el obligado tributario y lo considera válido para las notificaciones que necesite realizarle
- Y por último, el domicilio electrónico es un sitio informático seguro, personalizado, válido y optativo, registrado por los ciudadanos, empresas o representantes, para la entrega o recepción de comunicaciones de cualquier naturaleza y, eventualmente, para el cumplimiento de obligaciones fiscales. Así puede haber domicilio electrónico de AFIP, domicilio electrónico de ARBA, domicilio electrónico de abogados, entre otros.

La capacidad es la aptitud para gozar y disponer del derecho otorgado por la ley. La capacidad de las personas físicas se encuentra regulada entre los artículos. 22 y 30 del Código Civil y Comercial de Nación. En dicha normativa se distinguen dos supuestos, la Capacidad de Derecho y la Capacidad de Ejercicio.

El artículo 22 menciona lo siguiente: "Toda persona humana goza de la aptitud para ser titular de derechos y deberes jurídicos. La ley puede privar o limitar esta capacidad respecto de hechos, simples actos, o actos jurídicos determinados." De esta forma, establece que la Capacidad de Derecho es la aptitud para gozar de derechos por parte de la persona física.

Por su parte, el artículo 23 expone que "Toda persona humana puede ejercer por sí misma sus derechos, excepto las limitaciones expresamente previstas en este Código y en una sentencia judicial." Es decir, que la Capacidad de Ejercicio del Derecho permite a la persona física poner en práctica la aptitud para ser titular de derechos y deberes.

Sin embargo, ambas capacidades poseen restricciones, cuyo principio para su aplicación es la excepción. La Incapacidad de Derecho se restringe a determinados actos puntuales, establecidos por ley.

Son incapaces de ejercicio la persona por nacer, la persona que no cuenta con la edad y grado de madurez suficiente, es decir, los menores de 18 años, y la persona declarada incapaz por sentencia judicial, en la extensión dispuesta en esa decisión.

Según el artículo 638 del Código Civil y Comercial de la Nación, “la Responsabilidad Parental es el conjunto de deberes y derechos que corresponden a los progenitores sobre la persona y bienes del hijo, para su protección, desarrollo y formación integral mientras sea menor de edad y no se haya emancipado”. Dentro de esta responsabilidad se encuentra la representación de los hijos menores a través de sus padres mientras no puedan disponer de la capacidad de ejercicio de un derecho, es decir, de ejercer el derecho por sí mismos.

En el caso de un menor de edad que no posee progenitores o siendo que los mismos se encuentran imposibilitados de ejercer la responsabilidad parental, la ley crea la figura jurídica del Tutor. El tutor es aquella persona que ejerce tareas de representación y cuidado de ese menor hasta que alcance su mayoría de edad. Dicha tutoría es autorizada por medio de una sentencia judicial que fija sus condiciones y alcances.

Cuando quien no puede ejercer el derecho es una persona incapaz o con capacidad restringida, conforme lo establecido en los artículos 31 y 32 del Código Civil y Comercial, la función de cuidador y representante de la persona estará a cargo de la figura del Curador. Su designación también estará dispuesta por sentencia judicial, la cual fijará condiciones y alcances jurídicos de dicha representación, de acuerdo a la salud del representado y su caso concreto.

Definida en el artículo 141 del Código Civil y Comercial, las personas jurídicas son todos los entes a los cuales el ordenamiento jurídico les confiere aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones para el cumplimiento de su objeto y los fines de su creación.

Los atributos de la persona jurídica son la personalidad, el nombre, domicilio y sede social, el patrimonio y el objeto.

Según el artículo 142 del Código Civil y Comercial de la Nación, la existencia de la persona jurídica de carácter privado comienza desde su constitución, adquiriendo personería desde su creación. En términos generales no necesita autorización legal para funcionar, excepto disposición legal en contrario que la obligue.

Cuando una o más personas físicas o jurídicas conforman una nueva sociedad, suelen crear un estatuto o contrato societario en donde quedan definidos los atributos y la organización interna de la misma. Dicho estatuto puede inscribirse en el Registro de Sociedades, es decir, en el Ministerio Público de Comercio de cada jurisdicción, o Inspección General de Justicia en Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituyendo una sociedad regular.

El artículo 151 del Código mencionado establece que “la Persona Jurídica debe tener un nombre que la identifique como tal, con el aditamento de la forma jurídica adoptada...”. El nombre permite su distinción y debe estar acompañado del tipo societario elegido, por ejemplo, S.R. L., S.A., entre otras.

Por su parte, el artículo 152 del mismo cuerpo legal regula lo concerniente al domicilio y la sede social. El domicilio es el que se fija en sus estatutos o en la autorización otorgada para funcionar, y remite a la jurisdicción donde se otorgó dicha autorización, como por ejemplo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mientras que el artículo 153 expresa que la sede social corresponde a la dirección donde dicha persona jurídica recibirá las notificaciones efectuadas. El cambio de sede, si no forma parte del estatuto, será resuelto por el órgano de control, a saber, Inspección General de Justicia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o bien en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas en Provincia de Buenos Aires.

El patrimonio es el conjunto de bienes pertenecientes a la persona jurídica. Este puede estar conformado por bienes tangibles o intangibles como marcas o patentes, bienes muebles o inmuebles registrables, entre otros.

Por último, el objeto de la persona jurídica constituye su finalidad, es decir, para qué fue constituida, y la misma debe ser precisa y determinada.

Asimismo, hay diferentes tipos de personas jurídicas establecidas por ley. El artículo 146 plantea que son personas jurídicas públicas:

- el Estado Nacional, las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los municipios, las entidades autárquicas y las demás organizaciones constituidas en la República a las que el ordenamiento jurídico atribuya ese carácter;
- los Estados extranjeros, las organizaciones a las que el derecho internacional público reconozca personalidad jurídica y toda otra persona jurídica constituida en el extranjero cuyo carácter público resulte de su derecho aplicable;
- Y la Iglesia Católica.

A su vez, el artículo 148 del Código Civil y Comercial de la Nación, expone que son personas jurídicas privadas:

- las sociedades
- las asociaciones civiles
- las simples asociaciones
- las fundaciones
- las iglesias, confesiones, comunidades o entidades religiosas
- las mutuales
- las cooperativas
- el consorcio de propiedad horizontal
- y toda otra contemplada en disposiciones de este Código o en otras leyes y cuyo carácter de tal se establece o resulta de su finalidad y normas de funcionamiento.

Otro tipo de distinción corresponde a las Asociaciones Civiles, reguladas en los artículos 168 al 186, las Simples Asociaciones, normadas en los artículos 187 a 192, y las

Fundaciones, cuya regulación se encuentra del artículo 193 al 224 del mismo cuerpo legal.

Las sociedades comerciales definidas en la Ley 19550 incluye las figuras de Sociedad Colectiva, Sociedad en Comandita Simple, Sociedad de Capital e Industria, Sociedad de Responsabilidad Limitada, Sociedad Anónima, y Sociedad Anónima con Participación Estatal Mayoritaria.

La misma ley también menciona las Sociedades de Hecho y a las Sociedades Irregulares. Las Sociedades de Hecho son aquellas que funcionan sin estatuto ni inscripción en los órganos de administración, y las Sociedades Irregulares son aquellas que sí poseen un estatuto, pero que no ha sido inscripto en el Registro de contralor correspondiente.

La presente exposición es solo enunciativa, es decir, de ninguna manera agota la temática, pudiendo encontrarse otro tipo de personas jurídicas reguladas en otros cuerpos legales.

Aspectos jurídicos generales de los contratos

El artículo 957 del Código Civil y Comercial de la Nación plantea la siguiente 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”. Se trata de vínculos obligatorios, que establecen derechos y obligaciones, distribuyendo riesgos entre quienes los acuerdan.

En el ordenamiento legal argentino existe el principio general de libertad de contratación, salvo ciertas restricciones relacionadas con el objeto o la formalidad del contrato que veremos a continuación. Otra característica fundamental de esta figura jurídica es el efecto vinculante que nace entre los participantes al firmar el instrumento contractual. Este acto obliga al cumplimiento de las partes integrantes de lo acordado en dicho contrato.

Clasificación de los contratos:

- Primeramente encontramos los contratos unilaterales y bilaterales. En los contratos unilaterales solo una de las partes queda obligada frente a la otra, y en

los contratos bilaterales ambas quedan obligadas al cumplimiento recíprocamente

- También existen los contratos a título oneroso y a título gratuito. En los contratos a título oneroso, una de las partes recibe una ventaja en retribución a su prestación a la otra parte, y en los contratos a título gratuito una de las partes recibe una ventaja sin deber retribuir ninguna prestación a la otra parte
- Luego encontramos los contratos conmutativos y aleatorios. En los contratos conmutativos las ventajas para los contratantes son ciertas, en cambio, en los contratos aleatorios las ventajas o pérdidas para todas o una de las partes están sujetas a un acontecimiento incierto
- Asimismo, existen los contratos formales y no formales. Los contratos son formales cuando la ley solicita determinados requisitos para que sean válidos. La falta de algún requisito puede declararlos nulos o bien puede otorgar algunos derechos entre partes con la promesa del cumplimiento total de los requisitos faltantes. Por su parte, los contratos no formales no requieren de una determinada solemnidad para que sean considerados válidos
- Por último están los contratos nominados e innominados. Los contratos nominados son aquellos que la ley regula específicamente, y los contratos innominados son todos aquellos que no se encuentran nombrados en el ordenamiento jurídico, pero cuya celebración es perfectamente válida en relación con la libertad de contratación y la autonomía de la voluntad de las partes.

El artículo 971 del Código Civil y Comercial expone 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.” Es decir, para que se forme el consentimiento en un contrato, una de las partes debió ofrecer con intención de obligarse y la otra debió aceptar, expresando la plena conformidad con lo ofrecido. El silencio implica aceptación solo en forma excepcional, de acuerdo con ciertas prácticas o usos y costumbres de ámbitos de contratación determinados.

Por su parte, el artículo 984 del mencionado código plantea que el contrato por adhesión es aquel mediante el cual uno de los contratantes acepta las cláusulas generales predispuestas por la otra parte o por un tercero, sin que el adherente haya participado en su redacción ni pueda modificarlas.

Asimismo, según el artículo 994, los contratos preliminares deben contener el acuerdo sobre los elementos esenciales particulares que identifiquen el contrato futuro definitivo.

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.

El objeto de los contratos, según el artículo 1003, debe ser lícito, posible, determinado o determinable, susceptible de valoración económica y corresponder a un interés de las partes, aun cuando éste no sea patrimonial, mientras que el artículo 1012 expone que la causa del contrato debe existir en la formación del mismo 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, y cuando su causa es contraria a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, el contrato es nulo.

Sobre la forma del contrato podemos manifestar que solo son formales los contratos a los cuales la ley les impone una forma determinada. Según el artículo 1017, deben ser otorgados por escritura pública:

- los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles
- los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles
- todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública

- y los demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados en escritura pública.

En referencia a los medios para probar la existencia de los contratos se puede citar al art 1019 del Código Civil y Comercial, el cual expone que los contratos pueden ser probados por todos los medios aptos para llegar a una razonable convicción del juez, de acuerdo con lo que establezcan las leyes procesales.

En cuanto a los efectos, el artículo 1021 manifiesta que como regla general, el contrato solo tiene efecto entre las partes contratantes; no lo tiene con respecto a terceros, excepto en los casos previstos por la ley.

Sobre la evicción se puede enunciar que es una situación jurídica que se caracteriza por la privación total o parcial de una cosa, sufrida por su adquirente. El artículo 1044 nos determina el contenido de la responsabilidad por evicción y la extiende a las siguientes situaciones:

- toda turbación de derecho, total o parcial, que recae sobre el bien, por causa anterior o contemporánea a la adquisición;
- 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;
- y las turbaciones de hecho causadas por el transmitente.

Por su parte, los vicios ocultos, también llamados vicios redhibitorios, son 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.

Los artículos 1059 y 1060 expresan que la señal es la entrega por parte del adquirente de dinero o cosas muebles, y se interpreta como confirmatoria del acto, excepto que las

partes convengan la facultad de arrepentirse. 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.

Asimismo, según el artículo 1061, el contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe

Por su parte, el artículo 1076 hace referencia a la rescisión bilateral. En él se plantea que el contrato puede ser extinguido por la decisión de ambas partes, y que esta extinción, excepto estipulación en contrario, solo produce efectos para el futuro y no afecta derechos de terceros. Asimismo, según el artículo 1077, el contrato puede ser extinguido 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.

La rescisión unilateral y la revocación producen efectos solo para el futuro, mientras que la resolución produce efectos retroactivos entre las partes y tiene su causa en un acontecimiento sobreviniente a la celebración del contrato, como por ejemplo, el incumplimiento. En cambio, la rescisión no depende de la ocurrencia de un acontecimiento sobreviniente a la celebración del contrato, sino que depende de una estipulación contractual o legal, e incluso puede ser una decisión unilateral, bilateral o plurilateral. A su vez, esta puede ser ejercida aun sin causa, o por lo menos sin expresarla.

Contratos regulados en el Código Civil y Comercial de la Nación

Según el artículo 1093, el contrato de consumo es el celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social.

Conforme al artículo 1176, el suministro es el contrato por el cual una parte se obliga a entregar bienes, incluso servicios sin relación de dependencia, en forma periódica o continuada, y la otra parte se obliga a pagar un precio por cada entrega o grupo de ellas.

El artículo 1251 expone que hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso, el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución. Este contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar.

Según el artículo número 1280, hay contrato de transporte cuando una parte llamada transportista o porteador se obliga a trasladar personas o cosas de un lugar a otro, y la otra, llamada pasajero o cargador, se obliga a pagar un precio o flete.

Por su parte, el contrato de consignación, según dicta el artículo 1335, es un mandato sin representación para la venta de cosas muebles.

La consignación es el contrato por medio del cual una persona denominada consignante transmite la disponibilidad, y no la propiedad, de uno o varios bienes muebles a otra persona denominada consignatario para que le pague un precio por ellos en caso de venderlos, o se los restituya en un plazo determinado si no lo ha vendido.

Según el artículo 1356, hay contrato de depósito cuando una parte se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiarla y restituirla con sus frutos. Por otra parte, de acuerdo al artículo 1378, los contratos bancarios son los celebrados con las entidades comprendidas en la normativa sobre entidades financieras, y con las personas y entidades públicas y privadas no comprendidas expresamente en esa legislación

cuando el Banco Central de la República Argentina disponga que dicha normativa les es aplicable.

En el contrato de factoraje, conforme al artículo 1421, una de las partes, denominada factor, se obliga a adquirir por un precio en dinero determinado o determinable los créditos originados en el giro comercial de la otra, denominada factoreado, pudiendo otorgar anticipo sobre tales créditos asumiendo o no los riesgos.

La Ley 21.526, que es la Ley de Entidades Financieras, en su artículo 24 caracteriza al Contrato de Factoring cuando autoriza a las entidades financieras a otorgar anticipos sobre créditos provenientes de ventas, adquirirlos, asumir riesgos, gestionar su cobro y prestar asistencia técnica y administrativa.

Volviendo al Código Civil y Comercial de la Nación, se puede decir que el artículo 1429 expresa que los contratos celebrados en una bolsa o mercado de comercio, de valores o de productos, en tanto éstos sean autorizados y operen bajo contralor estatal, se rigen por las normas dictadas por sus autoridades y aprobadas por el organismo de control.

Estas normas pueden prever la liquidación del contrato por diferencia, regular las operaciones y contratos derivados, fijar garantías, márgenes y otras seguridades, y establecer la determinación diaria o periódica de las posiciones de las partes y su liquidación ante eventos como el concurso, la quiebra o la muerte de una de ellas, la compensación y el establecimiento de un saldo neto de las operaciones entre las mismas partes y los demás aspectos necesarios para su operatividad.

Por su parte, el artículo 1430 afirma que la cuenta corriente es el contrato por el cual dos partes se comprometen a inscribir en una cuenta las remesas recíprocas que se efectúen y se obligan a no exigir ni disponer de los créditos resultantes de ellas hasta el final de un período, a cuyo vencimiento se compensan, haciéndose exigible y disponible el saldo que resulte.

La cuenta corriente mercantil es un contrato celebrado entre dos comerciantes, en el cual existe una relación continuada de negocios. De sus relaciones nacen créditos y

deudas recíprocas, que se van creando sucesivamente, y uno a otro se remiten por ejemplo, mercaderías, dinero, entre otros bienes.

Regulados a partir del artículo 1442, los contratos asociativos son contratos de colaboración, de organización o participativo, con comunidad de fin, que no conforman una sociedad. A estos contratos no se les aplican las normas sobre la sociedad, y no son, ni por medio de ellos se constituyen, personas jurídicas, sociedades, ni sujetos de derecho. Asimismo, dentro de esta figura contractual se encuentran los contratos de participación, agrupación de colaboración, unión transitoria, y consorcio de cooperación.

El negocio en participación tiene por objeto la realización de una o más operaciones determinadas a cumplirse mediante aportaciones comunes y a nombre personal del gestor. A su vez, no tiene denominación, no está sometido a requisitos de forma, ni se inscribe en el Registro Público. Por su parte, hay contrato de agrupación de colaboración cuando las partes establecen una organización común con la finalidad de facilitar o desarrollar determinadas fases de la actividad de sus miembros o de perfeccionar o incrementar el resultado de tales actividades.

Hay contrato de unión transitoria cuando las partes se reúnen para el desarrollo o ejecución de obras, servicios o suministros concretos, dentro o fuera de la República. A su vez, pueden desarrollar o ejecutar las obras y servicios complementarios y accesorios al objeto principal. Y por último, hay contrato de consorcio de cooperación cuando las partes establecen una organización común para facilitar, desarrollar, incrementar o concretar operaciones relacionadas con la actividad económica de sus miembros a fin de mejorar o acrecentar sus resultados.

El artículo 1479 plantea que hay contrato de agencia cuando una parte, denominada agente, se obliga a promover negocios por cuenta de otra, denominada preponente o empresario, de manera estable, continuada e independiente, sin que medie relación laboral alguna, mediante una retribución. El agente es un intermediario independiente,

el cual no asume el riesgo de las operaciones ni representa al preponente. Asimismo, el contrato debe instrumentarse por escrito.

Según lo planteado en el artículo 1502, hay contrato de concesión cuando el concesionario, que actúa en nombre y por cuenta propia frente a terceros, se obliga mediante una retribución a disponer de su organización empresarial para comercializar mercaderías provistas por el concedente, prestar los servicios y proveer los repuestos y accesorios según haya sido convenido.

El artículo 1512 habla sobre la franquicia comercial. Dicho artículo plantea que hay franquicia comercial cuando una parte, denominada franquiciante, otorga a otra, llamada franquiciado, el derecho a utilizar un sistema probado, destinado a comercializar determinados bienes o servicios bajo el nombre comercial, emblema o la marca del franquiciante, quien provee un conjunto de conocimientos técnicos y la prestación continua de asistencia técnica o comercial, contra una prestación directa o indirecta del franquiciado.

El franquiciante debe ser titular exclusivo del conjunto de los derechos intelectuales, marcas, patentes, nombres comerciales, derechos de autor y demás comprendidos en el sistema bajo franquicia, o, en su caso, tener derecho a su utilización y transmisión al franquiciado en los términos del contrato. A su vez, el franquiciante no puede tener participación accionaria de control directo o indirecto en el negocio del franquiciado.

Por su parte, el artículo 1599 expone el contrato a título oneroso de renta vitalicia, el cual es aquel por el cual alguien, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero, se obliga a pagar una renta en forma periódica a otro, durante la vida de una o más personas humanas ya existentes, designadas en el contrato.

Según el artículo 1609, hay contrato de juego si dos o más partes compiten en una actividad de destreza física o intelectual, aunque sea sólo parcialmente, obligándose a pagar un bien mensurable en dinero a la que gane.

Mientras que, conforme al artículo 1641, la transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose concesiones recíprocas, ponen fin a una controversia jurídica que existe entre ellos, evitando la provocación de un pleito o poniendo fin al que había comenzado.

Por último, podemos decir que, de acuerdo al artículo 1649, hay contrato de arbitraje cuando las partes deciden someter a la decisión de uno o más árbitros todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual, de derecho privado en la que no se encuentre comprometido el orden público.

Diferentes tipos de representación

Hay diversas ocasiones en las cuales las personas físicas requieren que otro la represente para el ejercicio de su derecho en un acto jurídico determinado. En el caso de las personas jurídicas, esa representación es inevitable.

Los tipos de representación establecidos por ley son:

- La representación Civil para personas Físicas
- la Representación Civil para Personas Jurídicas
- la Representación para personas físicas o jurídicas para efectuar actos jurídicos o representación en juicio
- y la Representación por contrato.

La Representación Civil para Personas Físicas se establece cuando el individuo se encuentra incapacitado para ejercer su derecho y requiere de la asistencia de otra persona para poder ejecutarlo. Los diferentes institutos que la ley nos provee en las diversas circunstancias son la Responsabilidad Parental, la Tutela y la Curatela.

Por su parte, las personas jurídicas establecen su representación a través del Estatuto que las crea o el Acta que designa el último representante legal de la misma. Por lo general adquiere el carácter de representante alguno de los socios designados, aunque puede ser un individuo contratado, como en el caso de los Directores de las Sociedades Anónimas.

El mandato es un tipo de contrato regulado a partir del artículo 1319 del Código Civil y Comercial de la Nación por medio del cual una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta se llama apoderado, procurador, y en general, mandatario. Este puede ser con representación cuando media la realización de un poder para actuar en nombre del mandante o sin representación cuando el mandatario carece del mismo.

Un ejemplo de este tipo de contratos son aquellos que desarrollan tareas de “comisionista”, que son personas que se dedican a desempeñar comisiones mercantiles, vendiendo a cuenta de otro, es decir, a nombre y en representación del comitente, y cobrando una comisión por dicha labor.

Cuando necesitamos que otra persona nos represente para realizar algún acto jurídico puntual o en varios actos diversos porque no podemos asistir presencialmente para manifestar la voluntad del mismo, la ley nos permite la posibilidad de realizar poderes a favor de terceros. Lo mencionado es aplicable en los casos del poder otorgado al abogado para litigar. De esta forma, el cliente le confiere al abogado la calidad de representante para cumplir los actos procesales en su nombre.

A su vez, los poderes pueden ser otorgados por escritura pública o por acto administrativo o judicial. Los poderes realizados por Escritura Pública son aquellos realizados por medio de Escribano, cuyos alcances constarán fijados en su redacción. En cambio, los Poderes Administrativos son aquellos otorgados por Entidad Administrativa Pública, y sus alcances se encuentran limitados a los tipos de actos para lo que fueron creados. Un ejemplo de estos últimos son los Poderes que la Administración Nacional de la Seguridad Social, mayormente conocida como ANSES, otorga para tramitar o percibir

los haberes, destinados a familiares o abogados para representar a sus afiliados en tramites previsionales o en el cobro de la prestación previsional.

Para el caso de los Poderes otorgados por Autoridad Judicial, la Ley 18345 de Organización de la Justicia Nacional del Trabajo, en su artículo 36 regula la figura del Acta-Poder, que permite que el trabajador, en forma gratuita, pueda otorgar poder para representación en juicio al abogado que se encuentra a cargo de su reclamo.

Dentro de los Poderes otorgados por Escritura Pública podemos encontrar el Poder General, el Poder Especial, y el Poder Especifico.

El Poder general es aquel que permite al representante realizar actos de disposición y administración de la generalidad del patrimonio de su representado. El Poder Especial permite realizar una variedad de actos de disposición o de administración con el alcance que se determine en el mismo. Y por último, el Poder Específico establece un acto en concreto para un bien o un conjunto de bienes identificables, como por ejemplo, vender tres vehículos. Estos últimos requieren que el bien pueda diferenciarse y su alcance es restrictivo.