

## ÍNDICE

PALABRAS PRELIMINARES A LA SEGUNDA EDICIÓN .....	7
PALABRAS PRELIMINARES A LA PRIMERA EDICIÓN .....	9

### CAPÍTULO I

#### LEY 23.928. CONVERTIBILIDAD DEL AUSTRAL. SU INCIDENCIA EN MATERIA CONTRACTUAL

1. La ley 23.928. El nominalismo y el valorismo. El decreto 1096/85. El régimen del austral. El principio nominalista. Sus antecedentes históricos. Alteraciones del valor de la moneda. Importancia de la ley 23.928 en materia contractual .....	43
a) Problemática previa. El nominalismo y el valorismo .....	43
b) El decreto 1096/85 ratificado por la ley 23.410, art. 66. El régimen del austral .....	45
c) Sanción y texto de la ley 23.928 .....	46
d) El principio nominalista. Sus antecedentes históricos .....	48
e) Alteraciones del valor de la moneda .....	48
f) El nominalismo y el valorismo .....	49
2. Importancia de la ley 23.928 en materia contractual .....	50

### CAPÍTULO II

#### COMPRAVENTA CIVIL Y COMPRAVENTA COMERCIAL

1. Terminología. Concepto. Definiciones. Caracteres. Distinción entre la compraventa civil y la comercial .....	53
a) Terminología, concepto, definiciones .....	53
b) Caracteres .....	54
c) Distinción entre la compraventa civil y la comercial .....	55
d) Compraventas mixtas civiles y comerciales .....	57
2. Comparación con otras figuras contractuales .....	58
a) Permuta .....	58
b) Locación de cosas .....	60

c) Locación de obra .....	60
d) Cesión de créditos .....	61
e) Dación en pago .....	61
f) Donación con cargo .....	61
g) Licitación .....	62
3. La compraventa y la transferencia del dominio. El sistema del Código Civil. La tradición. Los nuevos textos y sus antecedentes. Comparación con otros sistemas. Sistemas romano, francés y alemán. El art. 2505 del Código Civil. La ley 17.801 .....	63
a) La compraventa y la transferencia del dominio .....	63
b) Sistema del Código Civil argentino .....	63
c) Los nuevos textos y sus antecedentes .....	66
d) Comparación con otros sistemas .....	68
4. Promesa de compra y venta. Especies. La promesa bilateral. Los boletos de compra y venta: naturaleza jurídica; cláusulas usuales; efectos .....	69
a) Promesa de venta .....	70
b) Promesa de compra .....	71
c) La promesa bilateral; los boletos de compra y venta: naturaleza jurídica; cláusulas usuales; efectos .....	72
5. Ventas forzosas. El art. 1324 del Cód. Civil. Naturaleza jurídica. Compraventa y expropiación. Jurisprudencia .....	74
a) Ventas forzosas. El art. 1324 del Cód. Civil .....	74
b) Naturaleza jurídica .....	75
c) Compra y venta y expropiación. Jurisprudencia .....	76
6. Capacidad para comprar y vender. Principios generales. Incapacidades especiales contenidas en el Código Civil. Examen de los diversos supuestos .....	79
a) Principios generales .....	79
b) Incapacidades especiales contenidas en el Código Civil; examen de cada caso .....	80
7. Cosas que pueden ser vendidas. Principio general en el Código Civil. Requisitos. Compraventa de cosa ajena. Condominio .....	82
a) Cosas que pueden ser vendidas .....	82
b) Principio general en el Código Civil .....	82
c) Requisitos .....	83
d) Compraventa de cosa ajena .....	83
e) Venta de la cosa en condominio .....	86
8. Venta de inmuebles en propiedad horizontal. Fundamento del régimen. Origen de la ley 13.512. Aplicación legal. Decreto 18.734/49, reglamentario de la ley 13.512. Decreto 2979/59. Decreto-ley 9032/63. Ley 19.724. Bienes fraccionados y a plazos. Ley 14.005: examen de sus disposiciones. Efectos de la publicidad registral. Régimen jurídico de los automotores .....	87
a) Venta de inmuebles en propiedad horizontal .....	87
b) Fundamentos del régimen de la propiedad horizontal .....	88

c) El origen de la ley 13.512 .....	89
d) Aplicación legal .....	90
e) Decreto 18.734/49, reglamentario de la ley 13.512 .....	90
f) Decreto 2979/59 .....	91
g) Decreto-ley 9032/63 .....	91
h) Ley 19.724 .....	92
i) Bienes fraccionados y a plazos .....	93
j) Ley 14.005: examen de sus disposiciones .....	93
k) Efectos de la publicidad registral .....	95
l) Régimen jurídico de los automotores .....	96
9. El precio: requisitos. Precio cierto o determinado: supuestos; la fijación por tercero. Precio en dinero, supuesto de precio en moneda extranjera. Precio serio: concepto y diferencia con el precio irrisorio y con el precio vil. Casos especiales en materia de cosas muebles. Precio corriente. Precio "justo": concepto y solución legal .....	98
a) Precio cierto o determinado: supuestos; la fijación por tercero .....	98
b) Precio en dinero; supuesto de precio en moneda extranjera ...	100
c) Precio serio: concepto y diferencia con el precio irrisorio y con el precio vil .....	101
d) Casos especiales en materia de cosas muebles: precio corriente .....	102
e) Precio "justo": concepto y solución legal .....	102
10. Efectos del contrato. A) Obligaciones del vendedor: a) Conservación de la cosa: fundamentos; riesgos; frutos; mora del comprador. b) Entrega de la cosa: tradición; condiciones de la entrega: lugar, tiempo; gastos de entrega; sanción por incumplimiento; excepciones a la obligación de entregar. c) Recibo del precio. d) Garantías: evicción; significado y alcance de la evicción; evicción total y parcial; requisitos; efectos de la garantía de evicción; vicios redhibitorios. B) Obligaciones del comprador: pago del precio; lugar y tiempo; falta de convenio; venta a crédito; suspensión del pago del precio; gastos de entrega; derecho de retención; recepción de la cosa .....	103
A) Obligaciones del vendedor .....	103
a) Conservación de la cosa .....	104
b) Entrega de la cosa .....	106
c) Recibo del precio .....	109
d) Garantías .....	109
B) Obligaciones del comprador .....	117
a) Pago del precio .....	117
b) Lugar y tiempo .....	117
c) Falta de convenio .....	117
d) Venta a crédito .....	117

e) Suspensión del pago del precio .....	117
f) Gastos de entrega .....	118
g) Derecho de retención .....	119
h) Recepción de la cosa .....	119
11. Cláusulas especiales del contrato de compraventa: concepto y principio general. A) Cláusulas legisladas: a) Pacto de no enajenar: concepto, condiciones de validez y límites, prohibiciones absolutas y relativas. b) Ventas condicionales: condición suspensiva y condición resolutoria; efectos de cada una. c) Venta a satisfacción del comprador. d) Pacto de retroventa: concepto y naturaleza jurídica; plazo; compensación de frutos; mejoras en la cosa inmueble; restitución del precio; jurisprudencia. Pacto de reventa. e) Pacto de preferencia: concepto; requisitos de procedencia; constitución de derechos reales y enajenación por otros contratos; pacto de preferencia y pacto de retroventa; plazo de caducidad; venta en subasta pública; intransmisibilidad. f) Pacto de mejor comprador: concepto, ámbito, efectos; enajenaciones excluidas. g) Pacto comisorio: comparación con el caso general, efectos; pacto comisorio en cosas muebles. h) Cláusula de arrepentimiento: concepto, efectos. i) Pacto de reserva de dominio: naturaleza jurídica, legislación comparada. B) Pactos no legislados: a) Venta en comisión. b) Cláusula de no establecerse el vendedor. c) Fijación de precios mínimos para la reventa. d) Cláusula de construir de manera determinada. e) Cláusulas “CIF” y “FOB”. f) Pago de documentos.	
g) Compraventa con crédito bancario documentado .....	120
Concepto y principio general .....	120
A) Cláusulas legisladas .....	121
a) Pacto de no enajenar: concepto, condiciones de validez y límites, prohibiciones absolutas y relativas .....	121
b) Ventas condicionales .....	122
c) Venta a satisfacción del comprador .....	127
d) Pacto de retroventa .....	128
e) Pacto de reventa .....	132
f) Pacto de preferencia .....	132
g) Pacto de mejor comprador .....	134
h) Pacto comisorio .....	136
i) Cláusula de arrepentimiento: concepto, efectos .....	137
j) Pacto de reserva de dominio: naturaleza jurídica; legislación comparada .....	138
B) Pactos no legislados .....	139
a) Venta “en comisión” .....	139
b) Cláusula de no establecerse el vendedor .....	140
c) Fijación de precios mínimos para la reventa .....	140
d) Cláusula de construir de manera determinada .....	140
e) Cláusulas “CIF” y “FOB” .....	140

f) Pago contra documentos .....	145
g) Compraventa con crédito bancario documentado .....	146
12. Venta en remate: concepto, especies, efectos. Disposiciones procesales acerca del remate judicial .....	147
a) Venta en remate .....	147
b) Disposiciones procesales acerca del remate judicial .....	149
13. Acciones que nacen del contrato de compraventa .....	153

CAPÍTULO III

LA PERMUTA

1. Permuta: a) Concepto. b) Caracteres. c) Comparación con la compraventa .....	155
a) Concepto .....	155
b) Caracteres .....	156
c) Comparación con la compraventa .....	156
2. Normas aplicables. Antecedentes históricos. Capacidad. Objeto. Garantía de evicción. Aplicación extensiva de las reglas de venta .....	157
a) Antecedentes históricos .....	157
b) Capacidad .....	158
c) Objeto .....	158
d) Garantía de evicción .....	159
e) Aplicación extensiva de las reglas de venta .....	161
3. Acciones que nacen del contrato de permuta .....	162

CAPÍTULO IV

LA CESIÓN DE DERECHOS

1. Cesión de créditos y de derechos. Terminología. Concepto. Método del Código Civil y proyectos de reforma. Antecedentes históricos; su evolución en el derecho romano; el Código Civil francés. Caracteres, aplicación e importancia. Carácter variable .....	163
a) Terminología .....	163
b) Concepto .....	164
c) Método del Código Civil y proyectos de reforma .....	165
d) Antecedentes históricos: su evolución en el derecho romano. El Código Civil francés .....	165
e) Caracteres .....	168
f) Importancia .....	169
g) Carácter variable .....	169
2. Comparación con otras figuras: con la novación; con la subrogación; con la compraventa; con la permutación; con la donación ..	170

a)	Con la novación .....	170
b)	Con la subrogación .....	170
c)	Con la compraventa .....	171
d)	Con la permutación .....	171
e)	Con la donación .....	172
3.	Capacidad. Reglas generales y excepciones .....	172
a)	Principio general .....	172
b)	Capacidad de derecho en el cedente y en el cesionario .....	173
c)	Capacidad negocial en la cesión .....	173
4.	Objeto. Principio general. Prohibiciones del Código Civil y leyes especiales. La cesión de derechos hereditarios. Metodología .....	173
a)	El consentimiento .....	174
b)	Causa-fin específica .....	174
c)	Objeto específico .....	174
d)	Créditos cesibles .....	174
e)	Cesión del derecho creditorio por obligación natural .....	175
f)	Cesión de derechos y créditos sin enumeración en el Código Civil .....	175
g)	Créditos cuya cesión no es posible o está prohibida .....	176
5.	Forma: principio general. Forma escrita. Escritura pública .....	176
6.	Efectos de la cesión .....	177
a)	Efectos propios .....	177
b)	Derechos y deberes de las partes vinculados a los efectos ....	177
c)	Obligación de excutir los bienes del deudor y de medidas conservatorias .....	178
d)	Transmisión del crédito .....	178
e)	Relaciones entre el cesionario y deudor cedido .....	179
f)	Relaciones entre el cedente y el deudor cedido .....	179
g)	Supuesto de varios cesionarios .....	180
h)	Relaciones de los cesionarios y acreedores embargantes .....	180
i)	Contenido de la cesión. Cesiones parciales .....	181
j)	Garantías normales de la cesión de créditos .....	181
k)	Garantías en cesión de derechos hereditarios .....	182
7.	Cesión de derechos y obligaciones. El caso de la cesión del contrato. La cesión del boleto de compraventa .....	182
a)	Cesión de derechos y obligaciones .....	182
b)	El caso de la cesión del contrato .....	183
c)	Cesión del boleto de compraventa .....	186
8.	Cesión de derechos hereditarios: concepto. Doctrina. Nuestro Código Civil. Forma. Efectos. Publicidad .....	188
a)	Concepto .....	188
b)	Forma: la doctrina y nuestro Código Civil .....	189
c)	Publicidad. Efectos .....	190
9.	Transferencia de fondos de comercio. Concepto de fondo de comercio. Naturaleza jurídica. La ley 11.867: antecedentes, ámbito de	

aplicación. Procedimiento para la enajenación del fondo de comercio: diversos supuestos. Derechos y obligaciones del transmitente y de los acreedores. Otorgamiento e inscripción de la transferencia. Efectos de la transferencia y responsabilidad que origina. Supuesto de transferencia parcial .....	191
a) Transferencia de fondos de comercio. Concepto de fondo de comercio .....	191
b) Naturaleza jurídica .....	193
c) La ley 11.867: antecedentes, ámbito de aplicación .....	194
d) Procedimiento para la enajenación del fondo de comercio: diversos supuestos .....	195
e) Otorgamiento e inscripción de la transferencia .....	199
f) Monto por el que debe realizarse la transferencia .....	200
g) Efectos de la transferencia y responsabilidad que origina ....	200
h) Supuesto de transferencia parcial .....	201
i) La venta del fondo de comercio en remate público .....	203
10. Acciones que nacen del contrato de cesión de créditos .....	204

CAPÍTULO V

LA LOCACIÓN DE COSAS

1. Locación de cosas: concepto y definición legal. Su análisis. Antecedentes. Elementos del contrato. Caracteres. Metodología .....	207
a) Concepto y definición legal. Su análisis. Antecedentes. Elementos .....	207
b) Elementos .....	208
c) Caracteres .....	209
d) Metodología en la materia .....	211
2. Comparación con otras figuras jurídicas: con la compraventa, el caso de la venta-locación; aparcería; usufructo; uso y habitación; comodato; depósito. Figuras atípicas relacionadas con la locación: en cajas de seguridad bancarias; hospedaje; garaje .....	211
a) Con la compraventa .....	211
b) El caso de la venta-locación .....	211
c) Con la aparcería .....	212
d) Con el contrato de pastoreo .....	213
e) Con el contrato de usufructo y derecho real de usufructo ....	213
f) Con el uso y la habitación .....	214
g) Con el contrato de comodato .....	214
h) Con el contrato de depósito .....	214
i) Con el contrato de locación de servicios y de obra .....	214
j) Con el contrato de sociedad .....	214
k) Con el contrato de mutuo .....	215

1) Figuras atípicas relacionadas con la locación: en cajas de seguridad bancarias; hospedaje; garaje .....	215
3. Naturaleza jurídica del derecho del locatario. Examen del art. 1498 del Cód. Civil. Antecedentes, teorías. Su aplicación en nuestro derecho .....	217
4. Capacidad: principio general del Código Civil. Actos de administración y de disposición: influencia de la legislación de emergencia. Incapacidades: casos de los menores emancipados, el representante legal, el mandatario y el condómino .....	219
a) Principio general del Código Civil .....	219
b) Actos de administración y actos de disposición .....	220
c) Incapacidades .....	221
5. Objeto: principio general. Inmuebles. Muebles. Cosas fuera del comercio: régimen, relación con el derecho administrativo; bienes de dominio público, etc. Cosas indeterminadas. Cosas ajenas. Amplitud del objeto en el derecho moderno. Locación de fondos de comercio. Locación de máquinas .....	225
a) Principio general. Inmuebles. Muebles. Cosas fuera del comercio: régimen, relación con el derecho administrativo; bienes del dominio público, etc. ....	225
b) Cosas indeterminadas .....	227
c) Contrato de locaciones de cosas inexistentes y de cosas futuras .....	227
d) Las cosas fuera del comercio .....	228
e) Locación de fondos de comercio .....	228
f) Locaciones de cosas total o parcialmente ajenas. Condominios .....	229
6. El precio en la locación urbana: la incidencia de la ley 23.928 y la resolución n° 144 del Ministerio de Economía .....	230
a) Introducción .....	230
b) Disposiciones del Código Civil .....	232
c) Ley 11.156. Su importancia en la temática referida al precio y al plazo mínimo .....	234
d) Jurisprudencia y plenario "Revello vs. Fernández" .....	236
e) Sistema indexatorio aplicado al contrato de locación .....	237
f) Ley 23.091. Su normatividad con relación al precio de la locación .....	237
g) Ley 23.928, de convertibilidad .....	239
h) Actual interpretación jurisprudencial .....	242
i) Remisión y revisión del precio en los arrendamientos rurales .....	243
7. Causa: destino y uso de la cosa. Supuesto en que no se determina. La ley 11.156: prohibición de excluir menores. La locación con destino para comercio o industria .....	244
a) Causa-fin específica .....	244
b) Objeto específico .....	244



c) Destino y uso de la cosa. Supuesto en el que no se determina .....	245
d) La ley 11.156: prohibición de excluir menores .....	245
e) La locación destinada a comercio o industria .....	246
8. Tiempo en la locación: plazo máximo. Supuestos especiales de limitación (mandatario, representantes legales, etc.). Plazos presuntos. Plazos mínimos legales: ley 11.156, art. 1507 del Cód. Civil. Influencia de las leyes de emergencia. Plazos de la Ley de Arrendamientos Rurales .....	247
a) El tiempo en la locación .....	247
b) Plazos máximos, mínimos de opción y presuntos .....	247
c) Supuestos especiales de limitación (mandatarios, representantes legales, etc.) .....	253
d) Influencia de las leyes de emergencia .....	253
e) Plazos en la Ley de Arrendamientos Rurales .....	254
9. Forma y prueba. Principios. Prueba del contrato y prueba del alquiler .....	254
a) Forma y prueba. Principios .....	254
b) Prueba del contrato y prueba del alquiler .....	255
10. Efectos del contrato: A) Obligaciones del locador: a) Entregar la cosa: estado de la cosa; accesorios (arts. 1514 y conc.); b) Conservar la cosa (arts. 1515, 1ª parte, 1516 a 1518, 1521, 1522 y conc.); c) Mantener al locatario en el uso y goce pacífico de la cosa: extensión de la obligación; reparaciones; pérdida de la cosa; garantías; turbaciones de terceros (arts. 1515, 2ª parte, 1516, 1519, 1523 a 1532 y conc.); d) Reembolso de mejoras: supuestos. Mejoras posibles por el locatario y mejoras a efectuar por el locador (arts. 1533 a 1552); e) Pago de cargas y contribuciones (arts. 1533 y conc.). B) Obligaciones del locatario: a) Usar y gozar de la cosa conforme a derecho; alteración del destino: consecuencias (arts. 1503, 1504, 1554, 1555, 1559 y conc.); b) Conservar la cosa en buen estado: deterioros: reparación; obras nocivas; mejoras y su régimen; caso del incendio (arts. 1561 a 1567, 1572, 1573, 1559 y conc.); c) Pagar el precio: época, lugar. Derecho de retención. Privilegio del locador. Pagos adelantados: alcance. Consignación del precio (arts. 1556, 1ª parte, 1558, 1578, 1581 y conc.); d) Restituir la cosa; época, alcances, diversas hipótesis. Consignación de la cosa (arts. 1558, 1615, 1616, 1617, 1609 y conc.); e) Avisar al locador de toda usurpación o turbación de derecho (art. 1530) .....	256
A) Obligaciones del locador .....	256
Generalidades .....	256
a) Entregar la cosa; estado de la cosa; accesorios (arts. 1514 y conc.) .....	258
b) Conservar la cosa (arts. 1515, 1ª parte, 1516 a 1518, 1521, 1522 y conc.) .....	260

c)	Mantener al locatario en el uso y goce pacífico de la cosa: extensión de la obligación; reparaciones; pérdida de la cosa; garantías; turbaciones de terceros (arts. 1515, 2ª parte, 1516, 1519, 1523 a 1532 y conc.) .....	261
d)	Reembolso de mejoras: supuestos. Mejoras posibles por el locatario y mejoras a efectuar por el locador (arts. 1533 a 1552). Pago de cargas y contribuciones (arts. 1533 y conc.) .....	264
B)	Obligaciones del locatario .....	266
a)	Usar y gozar de la cosa conforme a derecho; alteración del destino: consecuencias (arts. 1503, 1504, 1554, 1555, 1559 y conc.) .....	266
b)	Conservación la cosa en buen estado: deterioros; reparación; obras nocivas: mejoras y su régimen; caso del incendio (arts. 1561 a 1567, 1572, 1573, 1559 y conc.) .....	267
c)	Pagar el precio: época, lugar. Derecho de retención. Privilegio del locador. Pagos adelantados: alcance. Consignación del precio (arts. 1556, 1ª parte, 1558, 1578, 1581 y conc.) .....	268
d)	Restituir la cosa; época, alcances, diversas hipótesis. Consignación de la cosa (arts. 1558, 1615, 1616, 1617, 1609 y conc.) .....	276
e)	Avisar al locador de toda usurpación o turbación de derecho (art. 1530) .....	277
11.	Cesión de la locación y sublocación: concepto y comparación entre ambas. Importancia y consecuencias de su distinción. Principios comunes. Prohibiciones, supuestos y efectos. Efectos de la cesión y de la sublocación. Acciones directas. La cesión y la sublocación en la Ley de Arrendamientos Rurales y en la legislación de emergencia .....	278
a)	Cesión de la locación y sublocación .....	278
b)	Concepto de sublocación y de cesión .....	279
c)	Distinción .....	280
d)	Facultad de ceder y subarrendar .....	280
e)	Excepción: prohibición de ceder o subalquilar .....	281
f)	Sanción para el caso de cesión o sublocación contra la prohibición contractual .....	282
g)	Renuncia del locador a la prohibición .....	282
h)	El supuesto del artículo 1598 .....	282
i)	Efectos de la cesión de la locación .....	283
j)	Efectos de la sublocación .....	285
k)	Conclusión de la sublocación .....	286
12.	Conclusión de la locación: causas. Su examen y consecuencia. Vencimiento del plazo; la tácita reconducción; antecedentes y aplicación en el Código Civil y en la Ley de Arrendamientos Rurales; supuesto de plazo indeterminado. Falta de pago: requi-	

sitos y efectos; aplicación en las leyes de emergencia y en la de arrendamientos rurales. Violación de la prohibición de ceder o subarrendar. Ejecución de obras. Pérdida de la cosa. Imposibilidad de usar la cosa. Vicios redhibitorios: supuesto especial en este contrato. Causas no enumeradas expresamente. Causas que no ponen fin a la locación .....	287
a) Conclusión de la locación: causas .....	287
b) Su examen y consecuencia .....	287
c) Vencimiento del plazo; la tácita reconducción: antecedentes y aplicación en el Código Civil y en la Ley de Arrendamientos Rurales .....	290
d) Supuesto de plazo indeterminado .....	295
e) Pérdida de la cosa arrendada .....	298
f) Efectos de la conclusión de la locación .....	302
13. Legislación de emergencia en las locaciones urbanas. Antecedentes y fundamentos. Examen de la ley vigente: supuestos incluidos y excluidos; plazos de prórroga y sistemas de fijación de alquiler, causales de desalojo; diversos supuestos, requisitos y efectos; disposiciones procesales y organismos de aplicación. Las leyes de emergencia y las locaciones con destino comercial y profesional: antecedentes; régimen actual .....	303
a) Legislación de emergencia en las locaciones urbanas. Antecedentes y fundamentos .....	303
b) Examen de la ley vigente: supuestos incluidos y excluidos; plazos de prórroga y sistemas de fijación de alquiler, causales de desalojo; diversos supuestos: requisitos y efectos; disposiciones procesales y organismos de aplicación. Las leyes de emergencia y las locaciones con destino comercial y profesional: antecedentes; régimen actual .....	305
c) Ley 24.808. Rescisión anticipada en la locación comercial ....	308
1) El texto de la ley .....	308
2) Valoración del nuevo articulado .....	309
3) Contenido y alcance de la norma. Su análisis. Facultad de rescindir .....	311
4) Monto de la indemnización que se debe abonar .....	311
5) Conclusiones .....	312
14. Los arrendamientos rurales y aparcerías rurales: el Código Civil, los precedentes legislativos y la legislación actual. Concepto de ambos contratos; objeto; contratos excluidos: sistemas de precios; tiempo; plazo mínimo y su característica; plazo extraordinario; forma; efectos, obligaciones de las partes; conclusión. La legislación de emergencia en materia rural; antecedentes y situación actual	313
a) Los arrendamientos rurales y aparcerías rurales: el Código Civil, los precedentes legislativos y la legislación actual .....	313
b) Ámbito de aplicación de la ley 13.246 .....	314
c) Concepto de arrendamiento .....	315

d) Comparación con la aparcería .....	316
e) Contratos excluidos .....	317
f) Plazo de los contratos .....	317
g) Forma .....	319
h) Precio .....	319
i) Obligaciones del arrendatario y del arrendador .....	320
1) Del arrendatario .....	321
2) Del arrendador .....	321
j) La legislación de emergencia en materia rural; antecedentes y situación actual .....	321
15. Acciones que nacen del contrato de locación de cosas .....	323

## CAPÍTULO VI

## LA LOCACIÓN DE SERVICIOS

1. La locación de servicios. Concepto. Caracteres. Relación con el contrato de trabajo. Comparación con otras figuras. Locaciones de servicios excluidas del Código Civil .....	327
a) La locación de servicios. Concepto .....	327
b) Caracteres .....	328
c) Elementos .....	329
d) Elementos especiales inherentes a la eficacia jurídica de este contrato .....	329
e) Relación con el contrato de trabajo .....	330
1) Inclusión del servicio o actividad humana en los cuadros clásicos de las locaciones .....	330
2) Criterios doctrinales sobre identidad o autonomía de los contratos de locación de servicios y de obra y los contratos individuales de trabajo .....	330
2. Comparación con otras figuras jurídicas .....	332
a) Con la locación de obra. Interés de la distinción .....	332
b) Criterios para diferenciar ambos contratos .....	333
c) Con el mandato: criterios de distinción .....	335
d) Locación de servicios y sociedad .....	335
3. Objeto. Capacidad. Forma. Prueba .....	336
a) Objeto .....	336
b) Capacidad .....	337
c) Forma .....	341
d) Prueba .....	341
4. Ámbito de vigencia: locaciones de servicios excluidas del Código Civil .....	341
5. Efectos del contrato: Derechos y obligaciones de las partes. Pago de precio. El Código Civil. Interpretación jurisprudencial. Servicios no remunerados .....	343

6. La locación de servicios y las profesiones liberales .....	344
7. Acciones que nacen del contrato de locación de servicios .....	347
a) Para el locador que realiza el servicio .....	347
b) Para el locatario que paga el servicio .....	347

CAPÍTULO VII

LA LOCACIÓN DE OBRA

1. Contrato de locación de obra. Antecedentes. Concepto. Caracteres. Tipos de locación de obra .....	349
a) Antecedentes .....	349
b) Concepto .....	349
c) Caracteres .....	350
d) Tipos de locación de obra .....	350
2. Comparación con otros contratos .....	353
a) Locación de servicios .....	353
b) Contrato de trabajo .....	353
c) Mandato .....	353
d) Locación de cosas .....	353
e) Compraventa .....	354
f) El caso del art. 1629 .....	355
g) Criterios jurisprudenciales de distinción entre compraventa y locación de obra .....	355
3. Sujetos. Terminología. La empresa de construcciones. Contratación directa. Sistemas por variación de costos y licitación .....	355
a) Sujetos, terminología, contratación directa .....	355
b) La empresa de construcción y el acto de comercio. Efectos de la contratación directa .....	356
c) Sistemas por variación de costos y licitación .....	356
4. Consentimiento. Causa-fin. Objeto. Forma .....	357
a) Forma. Capacidad de derecho del locador y del locatario .....	358
b) Moralidad y licitud .....	358
c) Capacidad legal .....	358
5. Efectos del contrato. Obligaciones del locador. Obligaciones del locatario. Privilegio y derecho de retención del locador. Responsabilidad por ruina del edificio .....	359
A) Relación jurídica entre locador y locatario .....	359
a) Deber de colaboración .....	359
b) Precio .....	359
c) Diversas formas de contratar una obra y la fijación del precio .....	361
1) Por el sistema de ajuste alzado .....	361
2) Por unidad de medida .....	361
3) Por economía .....	362

4) "A coste y costas" .....	362
5) Por contratos separados .....	363
6) Ley de Obras Públicas. Forma de contratación .....	363
d) Honorarios o retribución de las diferentes profesiones liberales .....	363
e) Pacto de cuota litis .....	364
1) Naturaleza jurídica del pacto de cuota litis .....	364
2) Capacidad .....	365
3) Objeto .....	367
4) Causa-fin .....	369
5) El art. 4 de la ley 21.839 .....	371
6) Conclusiones .....	371
f) Recepción de la obra .....	371
g) Liberación del locador .....	372
h) Derecho de retención .....	372
B) Deberes jurídicos del locatario .....	373
a) Deber de cooperación .....	373
b) Pago del precio .....	374
c) Recepción de la obra .....	374
d) Salarios .....	374
C) La locación y los terceros .....	374
a) Responsabilidad del locador y del locatario frente a terceros .....	374
b) Cesión del contrato de locación de obra .....	375
c) Subcontratación en la locación de obra .....	375
D) Responsabilidad por ruina del edificio .....	376
a) Edificios y obras comprendidos .....	376
b) Concepto de ruina total o parcial .....	378
c) Causas de la ruina .....	381
d) Carga de la prueba .....	382
6. Fin del contrato de locación de obra .....	383
a) Finalización de la obra .....	383
b) Desistimiento .....	383
c) Discrepancias entre el dueño de la obra y el empresario .....	384
d) Muerte, desaparición o falecia del empresario .....	384
e) El pacto comisorio tácito y la locación de obra .....	385
f) Teoría de la imprevisión y locación de obra .....	385
7. La locación de obra y las profesiones liberales. Vínculo, plazos de caducidad, responsabilidad y prescripción .....	385
8. El contrato de edición .....	389
a) Distinción con otras figuras jurídicas similares .....	392
b) Caracteres .....	392
c) Objeto .....	393
d) Naturaleza jurídica .....	394
e) Contrato civil o comercial .....	395
f) Forma y prueba .....	395

g) Efectos. Derechos y obligaciones de las partes .....	396
h) Conclusión o extinción del contrato de edición .....	399
i) Contrato de representación teatral .....	399
1) Caracteres .....	400
2) Naturaleza jurídica .....	401
3) Efectos .....	401
i) Derechos del autor .....	401
ii) Obligaciones del autor .....	401
iii) Derechos del empresario .....	402
iv) Obligaciones del empresario .....	402
j) Protección de las obras publicadas. Formalidades registrales .....	402
k) Ley 22.399. ISBN .....	403
l) Protección del "software" y base de datos .....	404
m) Variedades en la legislación comparada: el Código italiano de 1942 .....	405
n) La locación de obra en el ámbito comercial .....	406
9. Acciones que nacen del contrato de locación de obra .....	406
a) Respecto del locador .....	406
b) Respecto del locatario .....	407

CAPÍTULO VIII

LA SOCIEDAD

1. La sociedad. Concepto. Caracteres. Elementos propios. Comparación con otras figuras. Debate en torno a su naturaleza jurídica .....	409
a) Concepto y caracteres .....	409
b) Comparación con otros institutos jurídicos .....	410
c) Naturaleza jurídica del contrato de sociedad civil .....	412
2. Sociedades civiles y comerciales. El sistema de nuestro derecho positivo. Posibilidad de unificar sus normas .....	412
a) El sistema en nuestro derecho positivo .....	413
b) Posibilidad de unificar sus normas .....	414
3. Personalidad de las sociedades .....	415
4. Cláusulas permitidas y cláusulas prohibidas. Las sociedades universales .....	415
a) Cláusulas permitidas .....	415
b) Las sociedades universales .....	416
5. El aporte: concepto, especies. Debate en torno al aporte de crédito. Aportes suplementarios. El propósito de lucro. La división de las utilidades y de las pérdidas. "Affectio societatis" .....	417
a) Aportes .....	417
b) Aporte de crédito personal .....	417
c) Aporte de bienes en uso .....	417
d) Garantías de los aportes .....	418

e) Aportes suplementarios .....	418
f) El propósito de lucro .....	418
g) La división de las utilidades y de las pérdidas .....	419
h) "Affectio societatis" .....	419
6. Objeto de la sociedad. Régimen de las sociedades de objeto ilícito. La cuestión en los proyectos nacionales de reforma .....	420
a) Objeto específico del contrato .....	420
b) Capacidad requerida para constituir la sociedad .....	420
c) Licitud de objeto y la finalidad de la constitución .....	421
d) Condiciones de moralidad o licitud de las prestaciones .....	422
7. Forma de la sociedad. Prueba. Régimen de las sociedades de hecho o irregulares .....	423
a) Forma de las sociedades .....	423
b) Prueba .....	423
c) Régimen de las sociedades de hecho o irregulares .....	424
8. Los socios: personas que revisten tal carácter. Cesión de sus derechos. El socio del socio. Consecuencias del fallecimiento de un socio. Situación de sus herederos .....	425
a) Relaciones de los socios entre sí .....	425
b) Cesión de derechos sociales .....	427
9. Administración de la sociedad: por los socios o por terceros. Dis- tintas hipótesis. Extensión de las facultades del administrador. Revocación y renuncia. Designación de administrador judicial... Administración de la sociedad .....	428
10. Efectos del contrato de sociedad: derechos y obligaciones de los socios respecto de la sociedad, de los socios entre sí, de la sociedad con respecto a terceros, de los socios frente a terceros .....	433
a) Obligaciones de los socios respecto de la sociedad .....	433
b) La sociedad y los terceros .....	434
c) Derechos y obligaciones de los socios entre sí .....	436
d) Exclusión de socios .....	436
e) Renuncia a la sociedad por tiempo determinado .....	437
f) Renuncia a la sociedad por tiempo indeterminado .....	437
g) Efectos de la exclusión o de la renuncia .....	438
h) Obligaciones de los socios respecto de terceros .....	439
i) Acreedores y bienes particulares de los socios .....	439
j) Bienes afectados a las deudas particulares de los socios .....	440
11. Disolución total y parcial de la sociedad: causas y efectos .....	440
a) Disolución de la sociedad .....	440
12. Liquidación de la sociedad. Aplicación del Código de Comercio. Obligaciones del liquidador. Régimen de las sociedades en liqui- dación. El valor llave .....	441
a) Liquidación de la sociedad civil .....	441
b) El valor llave .....	442
13. Partición de los bienes: normas aplicables. Situación del socio industrial .....	443



a) Normas aplicables .....	443
b) Situación del socio industrial .....	444
14. Acciones que nacen del contrato de sociedad .....	445

CAPÍTULO IX

LA DONACIÓN

1. Donación. Concepto. Naturaleza jurídica. La donación en los sistemas legislativos. Metodología del Código Civil francés y del Código Civil argentino. Elementos y caracteres del contrato .....	447
a) Concepto. Naturaleza jurídica. Caracteres .....	447
b) Formación del consentimiento. La aceptación: solución del Código Civil. Supuesto de pluralidad de donatarios .....	449
c) Comparación con otras figuras jurídicas. Donación y liberalidad. Liberalidades que no son donaciones: casos. Donación entre vivos, "mortis causa" y legados .....	451
2. Objeto: principio general. Donación de bienes futuros: el Código Civil y su interpretación. Donación de la totalidad de los bienes: límites .....	452
a) Objeto .....	452
b) Donación de bienes futuros .....	453
c) Donación de la totalidad de los bienes: límites .....	454
3. Capacidad: principios generales para hacer y para aceptar donaciones. Necesidad de la existencia del donatario: supuesto de la fundación. Incapacidades para donar. Incapacidad para aceptar donaciones. Momento en que debe existir la capacidad .....	455
a) Principios generales .....	455
b) Momento en que debe existir la capacidad .....	459
c) Causa. Consecuencias de la causa ilícita. El caso de la donación entre concubinos .....	459
4. Forma. Antecedentes. El art. 1810 del Cód. Civil en su redacción original: fuentes; casos que comprendía; carácter de formalidad; interpretación doctrinaria y jurisprudencial. El artículo 1810 reformado por la ley 17.711: casos que comprende; carácter de la formalidad; excepciones. Forma de las donaciones manuales .....	461
a) Forma. Antecedentes .....	461
b) El art. 1810 del Cód. Civil en su redacción original: fuentes; casos que comprendía; carácter de formalidad; interpretación doctrinaria y jurisprudencial .....	462
c) El art. 1810, reformado por la ley 17.711: casos que comprende; carácter de la formalidad; excepciones .....	463
d) Forma de las donaciones manuales .....	465
5. La prueba, principio. La prueba de la aceptación. Presunciones ..	466

6. Especies de donaciones: condicionales; por causa de muerte; mutuas; remuneratorias; con cargo: manuales; inoficiosas; concepto, requisitos, caracteres y efectos de cada categoría.....	467
a) Condicionales .....	467
b) Donaciones por causa de muerte.....	468
c) Donaciones mutuas .....	468
d) Donaciones remuneratorias .....	470
e) Donaciones con cargo .....	471
f) Donaciones inoficiosas .....	473
7. Efectos de la donación. Obligaciones del donante. Tradición de la cosa. Supuesto de la pérdida de la cosa. Garantías por evicción y vicios redhibitorios: casos. Obligaciones del donatario. Alimentos: casos en que corresponden. Cumplimiento de los cargos. La cuestión de las deudas del donante .....	476
a) Entrega de la cosa .....	476
b) Supuesto de la pérdida de la cosa.....	476
c) Indemnización del daño por la evicción .....	477
d) Obligaciones del donatario .....	478
e) La cuestión de las deudas del donante.....	479
8. Reversión de las donaciones: concepto, naturaleza jurídica y requisitos. Beneficiario de la reversión. Casos en que se puede pactar. Efectos. Extinción: renuncia expresa y tácita. Situación de los terceros adquirentes .....	479
a) Reversión de las donaciones .....	479
b) Donaciones condicionales .....	480
c) Reversión por premoriencia del donatario .....	480
d) Formalidades de la reversión .....	480
e) Constitución de derechos personales .....	481
f) Renuncia a la reversión y a los efectos retroactivos .....	481
g) Requisitos para la reversión en muebles, muebles registrables e inmuebles .....	481
9. Revocación de las donaciones: concepto y requisitos; casos previstos en el Código Civil: inejecución de los cargos: titulares de la acción, efectos entre partes y frente a terceros: distintos casos; ingratitud, concepto, causales, comparación con la indignidad, titulares de la acción, efectos; supernacencia de hijos; concepto, antecedentes, sistema de nuestro Código Civil .....	482
a) Revocación de las donaciones .....	482
b) Inejecución de los cargos como causa de revocación .....	482
c) Efectos de la revocación. Retroactividad .....	483
d) Revocación de la donación por ingratitud .....	484
e) Revocación por supernacencia de hijos .....	486
10. Acciones que nacen del contrato de donación .....	486

CAPÍTULO X  
EL MANDATO

1. El mandato civil y comercial. Concepto. Naturaleza jurídica. Diferenciación entre ambos supuestos que abarca el mandato comercial. Caracteres y elementos del contrato .....	489
a) El mandato civil .....	489
b) El mandato comercial. Su comparación con el civil .....	491
c) Mandato y comisión .....	493
d) Caracteres .....	494
e) Elementos del contrato de mandato .....	495
f) El consentimiento. Diversos aspectos .....	496
g) Contrato de mandato, sus reglas especiales .....	496
h) Momento de su perfeccionamiento .....	497
2. Representación, poder y mandatos. Concepto de representación: clases, relación con el mandato. Concepto de poder: terminología, acto de apoderamiento, concepto y naturaleza jurídica, relación con la representación y el mandato .....	497
a) Representación, poder y mandatos .....	497
b) Concepto de representación .....	497
c) Concepto de poder: terminología. Acto de apoderamiento: concepto y naturaleza jurídica. Relación con la representación y el mandato .....	499
d) Conclusiones .....	500
3. Comparación del mandato con otras figuras jurídicas. Rasgos distintivos del mandato: teorías, nuestro Código. Paralelo del mandato con la locación de servicios y de obra, con la comisión, con la gestión de negocios. El mandato comercial, los corredores y viajantes y el factor de comercio .....	501
a) Comparación con otras figuras jurídicas .....	501
b) El mandato comercial, los corredores y viajantes y el factor de comercio .....	502
4. Especies y extensión del mandato: expreso y tácito; general y especial; en términos generales y especiales o expresos; actos para los que se requieren poderes especiales o expresos; extensión y límites del mandato comercial. Mandato oculto: concepto y régimen legal; mandato colectivo .....	504
a) Especies y extensión del mandato: expreso y tácito .....	504
b) Mandato general y especial, en términos generales y especiales o expresos .....	505
c) Extensión y límites del mandato comercial .....	506
d) Mandato oculto: concepto y régimen legal; mandato colectivo .....	507
5. Capacidad para ser mandante: principio y límites para ser mandatario. El caso del "mandatario" incapaz: naturaleza jurídica del mismo .....	507

a) Elementos necesarios para la plena validez del contrato de mandato .....	507
b) Pluralidad de mandantes y mandatarios .....	508
6. Objeto. Principio. Actos excluidos. Causa: principio. Régimen del mandato para realizar actos ilícitos, imposibles e inmorales .....	509
a) Objeto específico .....	509
b) Causa-fin .....	510
c) Régimen del mandato para realizar actos ilícitos, imposibles o inmorales .....	510
7. Forma: principio. Supuestos en que se requiere una determinada forma. Inscripción del mandato .....	510
Forma .....	510
8. Efectos del mandato .....	511
a) Obligaciones del mandatario: ejecutar el mandato. Extensión y límites. Modo de ejecutarlo. Distintos casos. Rendir cuentas: modo y oportunidad. Diversos casos. Responsabilidad del mandatario .....	511
b) Obligaciones del mandante: proporcionar medios para cumplir. Reembolso de gastos: alcance y efectos. Derecho de retención del mandatario. Liberación del mandatario, indemnización de pérdidas. Retribución en el mandato oneroso: forma de la remuneración. Referencia al pacto de cuota litis. Noción. Antecedentes. Régimen actual .....	514
c) Relaciones entre el mandante y mandatario y los terceros: principio general y casos especiales. La ratificación .....	516
9. Conclusión del mandato. Causas: cumplimiento del negocio. Vencimiento del plazo. Revocación: concepto, diversos supuestos, mandatos irrevocables. Antecedentes y régimen actual. Renuncia: condiciones y efectos. Muerte o incapacidad del mandante o mandatario. Efectos de la conclusión entre partes y frente a terceros .....	517
10. El mandato y las profesiones liberales .....	519
11. Supuestos especiales en el mandato comercial. El caso del factor de comercio; el dependiente como mandatario, el gerente. El despachante de aduana. El martillero. El corredor y el viajante .....	520
a) El factor de comercio .....	520
b) El dependiente como mandatario .....	521
c) El gerente .....	522
d) El despachante de aduana .....	522
e) El martillero .....	523
f) El corredor y el viajante .....	524
12. El contrato de comisión. Concepto y caracteres. Comparación con otras figuras jurídicas. Clases. Aceptación y ejecución. Efectos: derechos y obligaciones del comisionista y del comitente: prohibiciones. Los comisionistas de Bolsa: noción .....	524
a) El contrato de comisión. Concepto y caracteres .....	524

b)	Comparación con otras figuras jurídicas .....	525
c)	Aceptación y ejecución .....	526
d)	Efectos: derechos y obligaciones del comisionista y del comitente .....	527
e)	Los comisionistas de Bolsa: noción .....	530
13.	El contrato de corretaje. Concepto: antecedentes y evolución. Caracteres. El corredor. Derechos y obligaciones del corredor. Jurisprudencia. Prohibiciones. Los viajantes .....	531
a)	Origen y evolución .....	532
b)	Requisitos y obligaciones .....	533
c)	Comisión de los corredores. Su naturaleza jurídica .....	535
d)	Obligaciones del corredor .....	537
e)	Prohibiciones .....	538
f)	Los viajantes .....	539
14.	El contrato de agencia .....	540
a)	Autonomía del agente .....	542
b)	Organización empresarial .....	542
c)	Estabilidad en las relaciones .....	543
d)	Zona de actuación .....	543
e)	La exclusividad .....	544
f)	Derechos y obligaciones de las partes .....	544
g)	Deberes .....	545
15.	La gestión de negocios: concepto, naturaleza jurídica: teorías, requisitos .....	545
a)	Comparación con el mandato. El mandato oculto. El enriquecimiento sin causa y el empleo útil .....	547
b)	Requisitos de la gestión de negocios .....	550
c)	Capacidad de las partes .....	551
d)	Efectos de la gestión .....	551
e)	El empleo útil: concepto, casos, efectos .....	561
f)	Comparación con el mandato y con la gestión de negocios ....	561
g)	Gastos funerarios .....	562
h)	Gastos que revisten el carácter de funerarios .....	562
i)	Gastos que no deben ser considerados funerarios .....	563
j)	Límites materiales respecto de los gastos .....	563
k)	Quiénes responden del pago .....	564
l)	Gastos realizados para beneficiar la cosa de otro .....	565
16.	Acciones que nacen del contrato de mandato .....	566

CAPÍTULO XI

LA FIANZA

1.	La fianza. Concepto. Caracteres. Posibilidad de constituirla por acto unilateral. Comparación con otras figuras. Las cartas de recomendación .....	567
----	--	-----

a) La fianza: concepto .....	567
b) La fianza civil y la comercial: concepto y diferenciación. Naturaleza jurídica .....	569
c) Caracteres y elementos del contrato .....	572
2. Comparación con otras figuras jurídicas: con las obligaciones solidarias, con la delegación imperfecta .....	573
a) Cartas de crédito .....	574
b) Las cartas de recomendación .....	575
3. La situación legal del fiador simple, el fiador solidario y el principal pagador. Fianza convencional legal y judicial .....	577
a) Fianza convencional .....	577
b) Fianza legal .....	577
c) Fianza judicial .....	578
d) Fianza simple .....	578
e) Fianza solidaria .....	579
f) Principal pagador .....	580
4. Capacidad: principio. Excepciones: incapacidades .....	581
5. Objeto: obligaciones que pueden ser afianzadas. Causas .....	583
6. Forma y prueba. Carácter de la forma .....	587
7. Efectos de la fianza .....	588
A) Entre fiador y acreedor. Generalidades. El beneficio de excusión: concepto, casos excepcionales. Inaplicabilidad en la fianza comercial. El beneficio de división en materia civil y comercial .....	588
a) Entre fiador y acreedor. Generalidades .....	588
b) Efectos del beneficio de excusión .....	591
c) El beneficio de división .....	593
d) Excepciones que puede oponer el fiador al acreedor.....	594
B) Entre fiador y deudor: caso del fiador que paga; subrogación. Derecho a la exoneración: casos. Derecho a pedir embargo... Alcances de la subrogación .....	595
8. Extinción de la fianza por vía directa y por consecuencia. Imposibilidad de la subrogación: debate sobre el punto y solución del Código Civil. Prórroga del plazo de la deuda: el problema en los contratos de locación .....	598
a) Extinción de la fianza .....	598
b) Extinción por vía directa .....	599
c) Por vía de consecuencia .....	599
d) Imposibilidad de la subrogación en los derechos del acreedor .....	604
e) Prórroga del plazo de la deuda: el problema en los contratos de locación .....	607
f) Caso en que el locador no es diligente para iniciar la respectiva acción de desalojo .....	610
g) Caso en que el fiador se haya obligado como liso, llano y principal pagador hasta la efectiva entrega de la cosa al locador .....	610