

# ÍNDICE SISTEMÁTICO

## COMPRAVENTA

### CAPÍTULO I

## COMPRAVENTA

#### § 1. Conceptos generales.

1. Concepto e importancia. — 2. Evolución; la cuestión de la transferencia de la propiedad. — 3. Caracteres. — 4-6. Compraventa civil y comercial. — 7-8. Importancia de la distinción. — 9. Comparación con otros contratos. — 10. a) Con la permuta. — 11. b) Con la cesión de créditos. — 12-13. c) Con la locación de cosas. — 14-15. d) Con la locación de obra. — 16. e) Con la dación en pago. — 17. f) Con la donación con cargo. — 18. g) Con el depósito. — 19. Elementos de la compraventa.....	11
--	----

#### § 2. Capacidad.

20. Principio general.....	25
----------------------------	----

##### A. Incapacidades de hecho.

21. Enumeración de los incapaces. — 22-23. Menores emancipados. — 24. Carácter de la nulidad.....	25
---	----

##### B. Incapacidades de derecho.

25. Enumeración: a) Los esposos entre sí. — 26. Carácter de la nulidad. — 27. b) Padres, tutores y curadores. — 28. Carácter de la nulidad. — 29. c) Albaceas. — 30. Carácter de la nulidad. — 31-33. d) Mandatarios. — 34. Carácter de la nulidad. — 35. e) Empleados públicos. — 36. Carácter de la nulidad. — 37-39. f) Jueces y empleados en la administración de justicia. — 40. Carácter de la nulidad. — 41. g) Ministros nacionales y provinciales. — 42. Carácter de la nulidad. — 43-44. h) Religiosos profesos. — 45. Carácter de la nulidad .....	26
---	----

## § 3. El consentimiento.

46. Aplicación de los principios generales; remisión. — 47. Compraventa entre ausentes. — 48-54. Las llamadas ventas forzosas: su naturaleza jurídica. — 55-56. Forma y prueba ..... 39

## CAPÍTULO II

## ELEMENTOS PECULIARES DE LA COMPRAVENTA

## § 1. La cosa.

## A. Principios generales.

57. Condiciones para que la cosa pueda ser vendida. — 58. a) Debe ser una cosa en sentido propio. — 59. Las energías y fuerzas naturales susceptibles de apropiación. — 60. b) Debe tratarse de una cosa cuya venta no esté prohibida por la ley. — 61-64. c) Debe ser determinada o determinable. — 65. d) Debe tener existencia real o posible. — 66. Cosa que ha dejado de existir parcialmente. — 67. Venta de varias cosas, una de las cuales se ha perdido ..... 49

## B. Venta de cosa ajena.

68. El problema ..... 55

1. *Campo de aplicación del art. 1329.*

69. El principio y sus limitaciones. — 70. Casos en que la venta de cosa ajena es válida. — 71. Requisitos de aplicación del art. 1329. — 72-73. Comparación con la venta mercantil de la cosa ajena. — 74. Compraventa de cosa perteneciente al comprador ..... 56

2. *Efectos entre las partes.*

- 75-76. Distintas hipótesis: a) Ambas partes sabían que la cosa era ajena. — 77. b) Ambas partes ignoraban que la cosa era ajena. — 78. c) Sólo el vendedor sabía que la cosa era ajena. — 79. d) Sólo el comprador sabía que la cosa era ajena. — 80. Carácter de la nulidad. — 81. Fundamento de la nulidad. — 81 bis. Acción que tiene el comprador. — 82-83. Restitución del precio y daños y perjuicios ..... 60

3. *Efectos respecto del dueño.*

84. El principio de la inoponibilidad y sus excepciones ..... 67

4. Consolidación de la venta.

85. Distintos modos de consolidación: a) Por ratificación del propietario. —  
 86. b) Por adquisición del dominio por el vendedor con posterioridad a la  
 venta. — 87. Convalidación operada después de que el comprador ha deman-  
 dado la nulidad ..... 69

5. Venta de cosa parcialmente ajena.

- 88-89. Carácter y extensión de la nulidad. — 90. Momento en que debe ser pe-  
 dida la nulidad. — 91. Indemnización de daños. — 92. Consolidación de la ven-  
 ta. — 93. Caso de que el cónyuge superviviente venda un bien ganancial ..... 70

C. Venta de cosa futura.

94. Distintos casos. — 95. Naturaleza jurídica de la venta de esperanza. — 96.  
 Momento en que la *emptio spei* queda concluida. — 97. Caso en que la *emp-  
 tio spei* supone alguna actividad prometida por el vendedor. — 98. Reglas  
 aplicables a este contrato. — 99. Extensión de los riesgos tomados por el  
 comprador..... 74

D. Cosas existentes sujetas a riesgos.

100. Condiciones de validez de esta venta..... 77

§ 2. El precio.

101. Condiciones que debe reunir. — 102. Precio en dinero. — 103. Precio  
 determinado o determinable. 104. a) Precio fijado por las partes. — 105-106.  
 Precio de plaza. — 107. Precio fijado en moneda extranjera. — 108-110. b)  
 Precio fijado por un tercero. — 111-114. Efectos de la fijación por el tercero.  
 — 115-116. Precio serio y precio vil ..... 78

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

117. Enumeración..... 87

§ 1. Obligación de entrega.

A. Conservación y custodia de la cosa.

118. Contenido de esta obligación. — 119. Gastos de conservación. — 120. Ries-  
 gos y aumentos. — 121. a) Riesgos; pérdida o deterioro sin culpa del vendedor.  
 — 122. Pérdida o deterioro por culpa del vendedor. — 123. b) Acrecimientos y  
 mejoras. — 124. c) Frutos. — 125. Gastos para producirlos. — 126. d) Productos.  
 — 127. Riesgos y aumentos en caso de mora del comprador..... 87

B. La entrega.	
128. Forma y modo. — 129. Caso de que la cosa esté ocupada por un inquilino. — 130. Extensión de la obligación de entrega. — 131. Tiempo de la entrega. — 132. Lugar de la entrega. — 133-135. El llamado derecho de retención del vendedor; insolvencia del comprador. — 136. Gastos de la entrega .....	92
1. <i>Consecuencias de la falta de entrega.</i>	
137. Derechos del comprador. — 138. El comprador opta por el cumplimiento. — 139-140. El comprador opta por la resolución. — 141. Consecuencias del ejercicio del derecho de opción. — 142-143. Imposibilidad de entregar la cosa .....	98
§ 2. Obligación de garantía.	
144. Concepto .....	102
A. Garantía contra los hechos propios del vendedor.	
145. Concepto y alcance. — 146. Diferencia con la garantía de evicción. — 147. Personas obligadas a la garantía personal. — 148. Indivisibilidad de la garantía personal. — 149. Sanciones de la obligación de garantía. — 150. Invalidez de la cláusula de no garantía contra los hechos personales .....	103
B. Evicción.	
1. <i>Nociones generales.</i>	
151-153. Concepto y elementos. — 154-158. a) Turbación de derecho; hipótesis legales. — 159-160. Requisito de la sentencia judicial. — 161. b) Título anterior o contemporáneo a la adquisición. — 162. Caso de que el tercero adquiera el dominio por usucapión. — 163. La evicción tiene lugar de pleno derecho. — 164. Quiénes tienen la acción de evicción y contra quiénes. — 165. La acción contra el enajenante no inmediato se ejerce a nombre propio. — 166. División de la responsabilidad. — 167. Ventas judiciales de carácter forzado. — 168. Acciones del comprador que ha sufrido la evicción contra el acreedor ejecutante. — 169. Qué son ventas forzadas .....	106

2. *Efectos.*

170. Enumeración. — 171. Defensa en juicio. — 172. Citación a juicio. — 173. Caso de enajenaciones sucesivas. — 174-175. Caso de obligados simultáneos por la evicción. — 176-177. Consecuencias de la falta de citación al vendedor. — 178-179. Indemnización de los daños; influencia de la buena fe del comprador y del vendedor. — 180. Evicción total; rubros que abarca la indemnización. — 181. a) El precio. — 182. Provecho obtenido por el comprador del deterioro o disminución de la cosa. — 183. El precio debe restituirse sin intereses. — 184. Enajenaciones sucesivas a distintos precios. — 185. b) Los frutos. — 186-190. Mejoras y aumento de valor; caso de que el aumento provenga de causas extraordinarias. — 191. d) Gastos del contrato y procesales. — 192. e) Otros daños. — 193. Caso de que la conducta del vendedor sea maliciosa. — 194. Importes que deben deducirse de la indemnización a pagar al comprador. — 195. Evicción parcial: derechos del comprador. — 196. Caso de compra conjunta de dos o más cosas. — 197-198. Normas para fijar el monto de la indemnización. — 199. Prescripción de la acción por reclamo de la indemnización. — 200. Evicción y venta de cosa ajena. — 201. Acción por cumplimiento del contrato..... 118

3. *Extinción de la responsabilidad por evicción.*

202. Distintas causas. — 203-206. a) Conocimiento del peligro de evicción. — 207. b) Omisión de la citación a juicio del vendedor. — 208. c) Allanamiento a la demanda. — 209. d) Omisión de defensas. — 210-211. e) Sometimientto del pleito a árbitros..... 136

4. *Modificación convencional de la garantía de evicción.*

212-213. Regla general. — 214. Cláusulas que aumentan la responsabilidad. — 215-216. Cláusulas que suprimen la garantía o la disminuyen. — 217. Cláusula de exclusión de garantía por cargas ocultas. — 218. Venta de un inmueble “con todas sus servidumbres activas y pasivas”. — 219. Hipotecas y otras cargas reales..... 140

C. *Vicios redhibitorios.*

1. *Nociones generales.*

220. Concepto. — 221. Condiciones de existencia. — 222. a) Debe ser oculto. — 223. Jurisprudencia respecto de inmuebles. — 224. Respecto de animales. — 225. Respecto de muebles en general. — 226. Respecto de la venta de un fondo de comercio. — 227. Respecto de automóviles. — 228. Carga de la prueba del carácter oculto del vicio. — 229. b) Debe ser importante. — 230. No importa que sea eliminable. — 231. c) Debe existir al tiempo de la adquisición. — 232. Prueba. — 233. Entre quiénes existe la garantía..... 144

2. <i>Efectos.</i>	
234-235. Acciones de que dispone el comprador: derecho de opción.— 236. El derecho de opción es indivisible. — 237. Acción redhibitoria: efectos entre las partes y respecto de terceros. — 237 bis-239. a) Vendedor de buena fe. — 240-241. b) Vendedor de mala fe. — 242. Acción <i>quantum minoris</i> ; vendedor de buena fe. — 243. Vendedor de mala fe. — 244. Acción por cumplimiento de contrato. — 245. Venta de varias cosas conjuntamente. — 246. Venta de cosas principales y accesorias. — 247. Pérdida de la cosa. — 248. Venta en remate judicial. — 249. Ventas especiales: a prueba, sobre muestra, alternativas, de cosas futuras. — 250. Indivisibilidad de la acción redhibitoria .....	152
3. <i>Cesación de la garantía.</i>	
251. Causales .....	163
4. <i>Cláusulas que modifican la garantía.</i>	
252. Principio general. — 253. Caso de que el vendedor haya conocido el vicio. — 254. Ampliación de la responsabilidad. — 255. Cualidades prometidas en el contrato. — 256. Venta de la cosa “en el estado en que se encuentra”: remisión .....	163
5. <i>Prescripción de las acciones.</i>	
257-259. Plazos legales .....	166
§ 3. Obligación de recibir el precio.	
260. Norma legal .....	168

## CAPÍTULO IV

**OBLIGACIONES DEL COMPRADOR**

261. Enumeración.....	169
§ 1. Obligación de pagar el precio.	
A. Reglas generales.	
262. Momento en que debe pagarse. — 263. Caso de varias cosas vendidas por un precio único y con distintos plazos de entrega. — 264. Precio pagadero a un tercero. — 265. Lugar de pago. — 266. Intereses .....	169
B. Derecho de retener el precio.	
267. Distintos casos .....	172

1. <i>Temor fundado de ser molestado por una acción real.</i>	
268. Concepto de temor fundado. — 269. Títulos perfectos; antecedentes que debilitan el título: el problema de las informaciones posesorias. — 270. Existencia de una donación en los antecedentes del dominio. — 271. Otros problemas relativos a la bondad del título. — 272. Conocimiento del vicio por el comprador. — 273. Oportunidad para hacer valer el derecho de retención. — 274. El comprador puede hacer valer el derecho de retención aun después de haber sido constituido en mora. — 275. Efectos del derecho de retención. — 276. Renuncia al derecho de retención. — 277. Cláusula <i>solve et repete</i> . — 278. Recursos que la ley reconoce al vendedor. — 279. Cuándo cesa el recurso de afianzamiento por el vendedor.....	172
2. <i>Falta de entrega de la cosa en las condiciones debidas.</i>	
280. Ejercicio del derecho de retención. — 281. Derecho de resolver el contrato. — 282. Oportunidad para el ejercicio del derecho de retención .....	181
C. Garantías del vendedor no pagado.	
283. Enumeración.....	182
§ 2. Obligación de recibir la cosa.	
284. Tiempo y lugar. — 285-286. Sanciones para el supuesto de que no se reciba la cosa.....	183
§ 3. Obligación de pagar el instrumento del contrato y los gastos de recibo.	
287. Disposición legal.....	184

CAPÍTULO V

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

288. Regla general.....	187
§ 1. Compraventa condicional.	
289. Observación general y remisión. — 290. Condición suspensiva. — 291. Condición resolutoria. — 292. Caso de duda .....	187
§ 2. Compraventa a término.	
293. Distintos casos y remisión.....	190

## § 3. Cláusula de no enajenar.

294. Régimen legal. — 295. a) Prohibición absoluta. — 296-297. b) Prohibición respecto de persona determinada .....	191
---	-----

## § 4. Pacto comisorio.

## A. Del pacto comisorio en general.

298. Concepto; el pacto comisorio en el Código Civil y la ley 17.711. — 299-300. La reforma introducida al art. 1204 por la ley 17.711 .....	193
--	-----

1. *Pacto comisorio tácito.*

301. Régimen legal. — 302-303. Plazo. — 304-305. Forma de requerimiento. — 306. Situación del requerido. — 306 bis. Demanda directa por resolución .....	196
--	-----

2. *Pacto comisorio expreso.*

307. Régimen legal. — 307 bis. Forma de la comunicación de la voluntad de resolver. — 308. Plazo para el ejercicio de la facultad de resolver .....	201
---	-----

3. *Problemas comunes al pacto comisorio expreso y tácito.*

308-1. Contratos de tracto sucesivo. — 308-2. Incumplimiento por caso fortuito. — 308-3. Incumplimiento derivado del incumplimiento del que pretende resolver el contrato. — 308-4. Incumplimiento parcial. — 308-5. Culpa recíproca. — 308-6. Renuncia al derecho de pedir la resolución. — 308-7. Daños y perjuicios. — 308-8 - 308-9. <i>Ius variandi</i> . — 308-10. Supuestos de varios acreedores con voluntad distinta. — 308-11. Efectos. — 308-12. Purga de la mora .....	202
--	-----

## B. El pacto comisorio en la compraventa.

1. *Reglas generales.*

308-13 - 308-14. El Código Civil y la ley 17.711. — 309. Limitaciones al ejercicio del pacto comisorio por razones de moral y buenas costumbres ....	209
--	-----

2. *Efectos.*

310-311. Efectos entre las partes. — 312. Efectos respecto de terceros .....	215
--	-----

## § 5. Señal o arras.

313. Concepto .....	217
---------------------	-----

## A. Señal confirmatoria.

314. Concepto y casos .....	218
-----------------------------	-----

B. Señal penitencial.

315. Derecho de arrepentimiento. — 316. Forma de manifestar el arrepentimiento. — 317-318. Oportunidad del arrepentimiento; concepto de principio de ejecución del contrato. — 318 bis. ¿El principio de ejecución es una renuncia o una causa de caducidad del derecho de arrepentirse? — 318 ter. Influencia del transcurso del tiempo sobre el derecho de arrepentirse. — 319. Caso de que haya varios compradores o varios vendedores. — 320. Cláusula “como señal y a cuenta de precio”. — 321. Efectos de la señal: a) Las partes optan por cumplir el contrato. — 322. b) Cualquiera de las partes opta unilateralmente por arrepentirse. — 323. c) Ambas partes, de común acuerdo, resuelven rescindir el contrato. — 324. d) Una de las partes, sin hacer valer el derecho de arrepentirse, incurre en incumplimiento..... 219

§ 6. Venta con pacto de retroventa.

325-326. Concepto y naturaleza jurídica. — 327. Interés económico de este pacto: sus peligros ..... 229

A. Condiciones de validez.

328. Enumeración. — 329. a) Sólo es lícito en relación a bienes inmuebles. — 330. b) Plazo no superior a tres años. — 331. Acuerdos ulteriores fijando nuevos plazos; su validez. — 332. El vencimiento del plazo se opera *ipso iure*. — 333-334. c) La retroventa debe estipularse en el mismo acto de venta..... 232

B. El derecho de rescate.

335. Forma de hacer la retroventa. — 336. El problema respecto de terceros. — 337. Quién puede ejercerlo. — 338. Pluralidad de vendedores. — 338 bis. Contra quiénes se ejerce. — 339. Capacidad para ejercer el derecho de rescate. — 340. Extinción del derecho de rescate ..... 235

C. Efectos del pacto.

1. *Efectos anteriores al vencimiento del plazo.*  
 341. Con relación al comprador. — 342. Con relación al vendedor ..... 240

2. *Efectos del ejercicio del rescate.*  
 343. Principio general. — 344-345. Obligaciones del rescate. — 346. Obligaciones del comprador. — 347. Efectos respecto de terceros..... 242

3. *Los actos posesorios del comprador.*  
 348. Prescripción ..... 245

## § 7. Pacto de reventa.

349-350. Concepto y régimen legal. — 351. No hay problema de resolución respecto de terceros. — 352. Mejoras necesarias y útiles. — 353. Deterioros ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor. — 354. Caso de expropiación de la cosa. — 355. Término para ejercer el rescate. — 356. Escasa utilización de este pacto..... 245

## § 8. Venta con cláusula de arrepentimiento.

357. Concepto y régimen legal..... 247

## § 9. Pacto de preferencia.

## A. Conceptos generales.

358-359. Concepto y naturaleza jurídica. — 360. El derecho de preferencia es intransmisible. — 361. Es indivisible. — 362. Plazo para ejercer la preferencia ..... 248

## B. Efectos.

363. Obligación de avisar. — 364. Obligaciones del vendedor que hace uso de la preferencia. — 365. Caso de que el comprador no haya dado aviso. — 366. Indemnización de daños. — 367. Caso de que el comprador haya cumplido frente al tercero. — 368. Responsabilidad del comprador frente al tercero. — 369. Venta hecha en pública subasta. — 370. a) Cosas muebles. — 371. b) Bienes inmuebles. — 372. Derecho del vendedor originario en caso de remate. — 373. Omisión de la notificación del remate..... 251

## § 10. Venta con pacto de mejor comprador.

## A. Disposiciones generales.

374. Concepto y naturaleza jurídica. — 375. Es transmisible. — 376. Condiciones de ejercicio ..... 256

## B. Efectos.

377. Obligaciones del vendedor. — 378. Derecho de preferencia del comprador. — 379. Caso de que el comprador no haga uso de su derecho de preferencia. — 370. Incumplimiento de la obligación de notificar al comprador..... 258

## § 11. Venta con reserva de dominio.

381. Concepto.— 382. Naturaleza jurídica y régimen legal. — 383. ¿Pueden venderse las cosas muebles bajo reserva de dominio? — 384. Efectos: principios generales y remisión. — 385. Incumplimiento del comprador. — 386. Remisión. 261

§ 12. Venta-locación.

387-388. Concepto y naturaleza jurídica. — 389. El problema en relación al impuesto de sellos. — 390. Casos especiales ..... 264

§ 13. Venta *ad gustum*.

391. Concepto y naturaleza jurídica. — 392. Degustación impuesta por la costumbre. — 393. Alcance de la facultad de probar. — 394. Situación del comprador que tiene la cosa en su poder antes de la aceptación. — 395. Plazo para hacer la degustación; aceptación tácita. — 396. Pago del precio por el comprador. — 397. Renuncia al derecho de prueba. — 398. Lugar de la prueba. — 399. Rechazo de la cosa gustada ..... 266

§ 14. Venta a ensayo o prueba.

400-401. Concepto y diferencias con la venta *ad gustum*. — 402. La prueba. — 403. Remisión..... 271

§ 15. Venta de cosas de calidad determinada.

404. Concepto. — 405. Efectos. — 406. Venta según muestra. — 407. Pérdida de la muestra. — 408. Efectos. — 409. Venta sobre muestra tipo ..... 274

§ 16. Venta por junto, o por cuenta, peso o medida.

410-411. Concepto ..... 277

§ 17. Modalidades de la venta de inmuebles.

A. Los casos del art. 1344.

412. El art. 1344.— 413. Venta *ad corpus*. — 414. Venta sin indicación de área, a un precio por medida. — 415. Venta con indicación de área que se tomará de otra mayor. — 416. Venta con indicación de área y precio por medida. — 417. Venta con indicación de área por un precio único. — 418. Cómo se calcula el vigésimo. — 419. Determinación del valor del exceso o disminución que supere el vigésimo. — 420. Observación final en torno al art. 1346. — 421. Venta de varios inmuebles por un solo precio. — 422. Desistimiento del comprador. — 423. Prescripción ..... 278

B. Compraventa de inmuebles por cuotas periódicas.

424. El problema ..... 287

1. <i>La ley 14.005.</i>	
425-429. Forma y anotación en el Registro. — 430-433. Efectos de la anotación del contrato en el Registro: a) Con relación a las partes. — 434. b) Respecto de terceros. — 434 bis. Responsabilidad del mandatario .....	288
C. Compra de un inmueble “para” terceros.	
434 ter. Naturaleza y efectos .....	293
§ 18. Venta en comisión.	
435-436. Concepto y naturaleza jurídica. — 437. Condiciones de validez. — 438. Efectos .....	294
§ 19. Otras cláusulas usuales.	
439. Ventas sobre documentos. — 440-443. Venta con prohibición de establecerse; efectos. — 444. Cláusula de construir o no de determinada manera.....	298

## CAPÍTULO VI

**PROMESAS DE COMPRA Y VENTA**  
**BOLETOS DE COMPRAVENTA**

§ 1. Promesas unilaterales de venta.	
445. Concepto. — 446. Condiciones de validez. — 447. Duración de la promesa. — 448. Forma de la aceptación. — 449. Cesión de la promesa. — 450-451. Efectos anteriores a la adhesión del comprador. — 452. Efectos posteriores a la adhesión del comprador.....	303
§ 2. Promesa de compra.	
453. Concepto.....	307
§ 3. Boletos de compraventa.	
454. Concepto y naturaleza jurídica. — 455. Poder para suscribir el boleto; forma. — 456. Cesión del boleto. — 456 bis. Consecuencias procesales de la cesión. — 457. Forma de la cesión. — 458. Acuerdo de voluntades no formulado en boleto de compraventa.....	307

A. Efectos

459. Principio general. — 460. La escrituración. — 461. a) ¿Puede la escritura ser otorgada por el juez? — 462. Escritura y tradición. — 462 bis. b) Supuesto de que el bien cuya escrituración se demanda haya sido enajenado a un tercero. — 462 ter. c) Supuesto de colisión de dos boletos suscritos a favor de distintas personas. — 462 quater. d) Colisión entre el adquirente por boleto con entrega de la posesión y un tercero a quien se ha escriturado el inmueble. — 463. e) Colisión entre el adquirente por boleto de compraventa y el embargante. — 463 bis. f) Colisión entre el adquirente por boleto y el acreedor hipotecario. — 463 ter. g) Designación del escribano. — 464. h) El plazo para escriturar. — 465. Plazo indeterminado. — 466. i) Modo de estimar los daños. — 467-468. Caso de que se hubiera pactado seña. — 469. j) Concurso o quiebra del vendedor antes de la escritura. — 470. k) La citación por el escribano para escriturar, ¿importa constitución en mora? — 471. l) Prescripción. — 471 bis. Para demandar por escrituración no es necesario consignar judicialmente el saldo del precio. — 472. Cláusulas usuales: “como seña y a cuenta de precio”, “títulos perfectos”. — 473. Boletos otorgados por el heredero aparente. — 473 bis. Dobles boletos ..... 312

B. Boletos “provisorios” de compraventa.

474. Naturaleza y efectos ..... 332

CAPÍTULO VII

PERMUTA

475-476. Concepto y régimen legal. — 477. Caracteres. — 478. Disposiciones especiales. — 479-480. a) Justos motivos de duda sobre el derecho del copermutante. — 481. b) Evicción. — 482. Caso de que el copermutante haya enajenado a un tercero la cosa que recibió en la permuta. — 483. Evicción parcial. — 484. c) Nulidad. — 485. d) Gastos del contrato ..... 335

CESIÓN DE DERECHOS

CAPÍTULO VIII

CONCEPTO Y ELEMENTOS DE LA CESIÓN DE DERECHOS

§ 1. Nociones generales.

486. Concepto y terminología. — 487. Antecedentes históricos. — 488. Interés práctico. — 489. Método del Código; legislación comparada. — 490-491. Reglas legales aplicables. — 492. Caracteres del contrato. — 493. Comparación con la novación y la subrogación ..... 343

## § 2. Capacidad.

## A. Regla general.

494. Distintos casos .....	349
----------------------------	-----

## B. Incapacidad de hecho.

495. Casos especiales. — 496. Carácter de la nulidad.....	349
---	-----

## C. Incapacidades de derecho.

497. Principio general y reglas especiales. — 498. a) Administradores de establecimientos públicos y privados. — 499. b) Mandatarios. — 500. c) Abogados y procuradores. — 501. d) Funcionarios de la administración de justicia. — 502. Otras incapacidades de derecho. — 503. Carácter de la nulidad .....	351
--	-----

## § 3. Objeto de la cesión.

## A. Regla general.

504. El art. 1444 .....	353
-------------------------	-----

## B. Derechos que pueden cederse.

505. Enumeración legal: a) Créditos condicionales o eventuales. b) Créditos exigibles. — 507. c) Créditos aleatorios. — 508. d) Créditos a plazos. — 509. e) Créditos litigiosos. — 510. f) Derechos sobre cosas futuras. — 511. g) Derechos que resultaren de convenciones concluidas o no concluidas. — 512. Otros supuestos no enumerados en la ley .....	353
--	-----

## C. Derechos incesibles.

513. Incesibilidad convencional. — 514. Incesibilidad legal. — 515. a) Derechos inherentes a la persona. — 516. b) Derechos de uso y habitación. — 517. c) Las esperanzas de sucesión. — 518. d) Jubilaciones y pensiones. — 519. Montepíos. — 520. e) Alimentos futuros. — 521. f) Pacto de preferencia. — 522. g) Indemnización proveniente de accidentes del trabajo. — 523. h) Subsidio por maternidad. — 524. i) Lote del hogar. — 525. j) Créditos autorizados por la ley 12.643. — 526. k) ¿Pueden cederse los contratos bilaterales? .....	357
--	-----

## § 4. Forma.

527. Principio general. — 528. Casos en que se requiere escritura pública: a) Derechos litigiosos. — 529. Escrito presentado y ratificado en autos. — 530. b) Derechos consignados en escritura pública. — 531. c) Derechos hereditarios. — 532. Caso en que no es necesaria la forma escrita.....	362
--	-----

CAPÍTULO IX

**EFFECTOS DE LA CESIÓN**

533. Enumeración.....	367
§ 1. Transmisión del derecho.	
A. Momento en que se opera.	
1. <i>Entre las partes.</i>	
534. Principio general.....	367
2. <i>Respecto de terceros, particularmente el deudor cedido.</i>	
535. Necesidad de notificación del deudor. — 536. Soluciones en el derecho comparado. — 537. Interés de la notificación para el cesionario. — 538. Casos en que no procede la notificación. — 539. Forma de la notificación. — 540. Quiénes pueden hacer la notificación. — 541. A quién debe dirigirse la notificación. — 542. Dónde debe hacerse la notificación. — 543. Contenido de la notificación. — 544. Forma de la aceptación. — 545-546. Conocimiento indirecto de la cesión por el deudor .....	368
B. Efectos de la notificación o aceptación.	
1. <i>Relaciones entre el cesionario y el deudor cedido.</i>	
547. Principio general y consecuencias. — 548. a) Pago. — 549. b) Excepciones y defensas. — 550. Compensación. — 551. Pagos documentados en instrumento privado. — 552. Confusión. — 553. Caso de revocación de la donación. — 554. Excepciones contra el cesionario. — 555. Acciones conservatorias. — 556. Acción del cesionario sin notificación previa de la cesión .....	376
2. <i>Relaciones entre el cedente y el deudor.</i>	
557. Derechos del cedente. — 558. Notificación de una cesión nula. — 559. Notificación inexacta. — 560. Revocación de la notificación.....	381
3. <i>Conflictos entre varios cesionarios</i>	
561. Cesiones sucesivas de un mismo crédito. — 562. Cesiones parciales de un mismo crédito .....	382
4. <i>Conflicto entre el cesionario y los acreedores embargantes.</i>	
563. Distintos casos. — 564. a) Embargos posteriores a la notificación. — 565. b) Embargos anteriores a la notificación. — 566. c) Embargos anteriores y posteriores a la notificación. — 567-569. Quiebra del cedente.....	383

## § 2. Contenido de la cesión.

570. Principio general y aplicaciones. — 571. a) Fuerza ejecutiva del crédito. — 572. ¿Puede ser cedida la calidad de parte en un juicio? — 573. b) Accesorios del crédito. — 574. c) Intereses. — 575. d) Acciones de resolución y nulidad. — 576. Restricciones, cargas y vicios del derecho cedido. — 577-578 bis. Cesión parcial .....	387
--	-----

## § 3. Garantía de evicción.

579. Método del Código .....	391
------------------------------	-----

## A. Alcance y límites de la garantía.

580. Principio: cuándo existe la garantía. — 581. Alcance de la garantía. — 582. Tiempo que cubre la cesión. — 583. Extensión de la garantía: los accesorios. — 584. Garantía de la insolvencia.....	392
--	-----

## B. Obligaciones que nacen de la garantía.

1. *Inexistencia o ilegitimidad del crédito.*

585. Derechos del cesionario y responsabilidad del cedente.....	394
---	-----

2. *Insolvencia del deudor.*

586. Derechos del cesionario y obligaciones del cedente. — 587. Carácter de la presunción de mala fe derivada de la insolvencia pública y anterior a la cesión. — 588. Requisito previo de la ejecución del deudor. — 589. Cesación de la garantía de hecho .....	395
---	-----

## C. Cláusulas que aumentan o disminuyen la garantía.

590. Cláusulas que agravan la responsabilidad. — 591. Renuncia expresa o tácita, total o parcial. — 592. Créditos cedidos como dudosos .....	397
--	-----

## § 4. Cesión de deudas.

592 bis. Remisión .....	399
-------------------------	-----

LOCACIÓN DE COSAS

CAPÍTULO X

CONCEPTO Y ELEMENTOS DE LA LOCACIÓN DE COSAS

§ 1. Conceptos generales.

593. Definición. — 594. Importancia social. — 595. Caracteres. — 596. Comparación con otros contratos. — 597. a) Con la compraventa. — 598. b) Con el depósito. — 599. Depósitos en cajas de seguridad bancarias. — 600. Contrato de garaje. — 601. c) Con el comodato. — 602. d) Con la locación de obra o de servicios. — 603. e) Con la sociedad. — 604. f) Con el préstamo de consumo. — 604 bis. Con el hospedaje. — 605. Comparación con el usufructo. — 606. Naturaleza jurídica del derecho del locatario: ¿es personal o real? ..... 403

§ 2. Elementos del contrato.

A. Consentimiento.

607. Sobre qué debe recaer. — 608. Modalidades del consentimiento. — 609. Promesas de locación. — 610. Locación forzosa ..... 415

1. *Forma y prueba.*

611. Es un contrato consensual. — 612. Prueba..... 417

2. *Capacidad.*

613. El arrendamiento ¿es un acto de administración o de disposición? — 614. El problema con relación a las cosas muebles. — 615. Capacidad de hecho: a) Menores emancipados. — 616. b) Administradores de bienes ajenos. — 617. Incapacidades de derecho. — 618. Condóminos. — 619. Condóminos locatarios. — 620. Locación entre cónyuges..... 418

B. La cosa locada.

621. Cosas que pueden arrendarse: principio general. — 622. Cosas indeterminadas. — 623. Existencia de la cosa al tiempo de contratar. — 624. Cosas futuras. — 625-626. Cosas fuera del comercio. — 627-628. ¿Pueden arrendarse los derechos? — 629. ¿Puede arrendarse un fondo de comercio? ..... 421

1. *Locación de cosa ajena.*

630. Hipótesis en que se plantea el problema. — 631. Efectos con relación a las partes. — 632-633. Efectos con relación al verdadero propietario ..... 427

2. <i>Locación de cosa parcialmente ajena.</i>	
634. Efectos. — 635. a) Entre las partes.— 636. b) Respecto de los condóminos.....	431
C. El precio.	
637. Determinación del precio. — 638. a) La cosa no ha sido entregada todavía al locatario. — 639. b) La cosa ha sido entregada ya al locatario. — 640. ¿Debe pagarse en dinero? — 641. Forma de pago. — 641 bis. Actualización del precio. — 642. Modificación del alquiler convenido .....	432
D. Causa lícita.	
643. Uso lícito o deshonesto como causa-fin del contrato. — 641. Consecuencias de la ilicitud o inmoralidad de la causa-fin .....	434
E. Forma.	
644 bis. Locaciones urbanas.....	437
§ 3. Duración del contrato.	
645. Plazo máximo. — 646. Contratos que exceden el plazo legal máximo. — 647. Legislación comparada. — 648. Opción a prórroga. — 649. Plazos mínimos. — 650-651. Contratos excluidos del plazo mínimo. — 652. Cesación de los beneficios del plazo.....	437
§ 4. Disposiciones especiales relativas a locaciones urbanas destinadas a viviendas.	
653. La ley 23.091 .....	443
§ 5. Transmisión de los derechos y obligaciones derivadas de la locación.	
A. Transmisión <i>mortis causa</i> .	
654. El principio. — 655. La solución de las leyes de locaciones urbanas y rurales.....	444
B. Transmisión por actos entre vivos.	
656. Enajenación de la cosa locada. — 657. El problema respecto de las cosas muebles. — 658. Condiciones de aplicación del art. 1498. — 659. ¿Es necesario que el contrato esté inscripto en el Registro de la Propiedad? — 660. ¿Es necesario que el locatario se encuentre en posesión de la cosa locada? — 661. Excepciones a la regla del art. 1498. — 662. Transmisión de los derechos del locatario: remisión.....	445

§ 6. Contratos de locación simultánea sobre la misma cosa.

663. Qué locatario debe ser preferido. — 664. a) Ninguno de los locatarios ha entrado en posesión de la cosa. — 664 bis. b) Uno de los inquilinos ha entrado en posesión de la cosa. — 665. Daños y perjuicios ..... 450

CAPÍTULO XI

OBLIGACIONES DEL LOCADOR

666. Enumeración..... 453

§ 1. Obligación de entregar la cosa.

667. Cosas comprendidas en la obligación de entrega. — 668. Cosas no comprendidas. — 669. Carácter interpretativo de estas disposiciones. — 670-672. Estado en que debe entregarse. — 673. Lugar de entrega. — 674. Tiempo de la entrega. — 675. Gastos de entrega. — 676. Sanciones para el caso de incumplimiento de la obligación de entrega. — 677. Consecuencia del retardo en la entrega. — 678. Entrega en buen estado ..... 453

§ 2. Obligación de mantener la cosa en buen estado.

A. Deterioros no derivados de caso fortuito o fuerza mayor.

679. Alcance de la obligación. — 680-681. Supuesto del deterioro causado por el uso de la cosa; obligaciones del locador y del locatario. — 682. Reparaciones locativas de las partes comunes de un edificio con varios inquilinos. — 683. Sanciones en caso de incumplimiento; reparaciones urgentes y no urgentes. — 684. Oposición del inquilino a la realización de las reparaciones ..... 460

B. Destrucciones o deterioros derivados de caso fortuito o fuerza mayor.

685. Distintas hipótesis. — 686. a) Destrucción total. — 687. b) Destrucción parcial. — 688. Expropiación de la cosa. — 689. c) Simples deterioros ..... 464

C. Impedimentos al uso y goce de la cosa derivados de fuerza mayor.

690. Hipótesis legal. — 691. Caso fortuito que sólo afecta el provecho. — 692. Derechos y obligaciones de las partes ..... 467

§ 3. Obligación de garantía.

693. Concepto y fundamentos ..... 469

A. Hechos del locador.	
694. Hechos que importan turbación. — 695. Sanciones para el caso de incumplimiento de esta obligación. — 696-697. Obras de reparación hechas por el locador. — 698. Cuándo procede la indemnización por daños en favor del locatario. — 699-700. Obras que no son reparaciones. — 701. Caso de locación simultánea. — 702. Trabajos realizados por el locador de un inmueble vecino.....	469
B. Hechos de terceros.	
1. <i>Turbaciones de hecho.</i>	
703. Reglas generales. — 704-705. Turbaciones del propietario vecino. — 706. Recursos contra el vecino. — 707. Acción del vecino contra el locatario .....	475
2. <i>Turbaciones de derecho.</i>	
708. Concepto. — 709. Obligación del locatario de notificar la turbación al locador. — 710-711. Omisión de la notificación de la turbación al locador. — 712. Derecho del locatario de defenderse directamente. — 713. Consecuencias de la garantía. — 714. Situación de las partes durante el juicio. — 715. Situación del locatario frente al turbador. — 716. Turbaciones causadas por la autoridad pública .....	478
C. Turbaciones por otros locatarios.	
717. Distintos supuestos. — 718. Contratos de locación simultáneos sobre la misma cosa .....	483
D. Garantía por vicios redhibitorios.	
719. Los juicios redhibitorios en la locación. — 720. Casos en que no se debe la garantía. — 721. Efectos de la existencia de vicios redhibitorios: derechos del locatario. — 722. Modificación convencional de la garantía por vicios redhibitorios.....	484
§ 4. Obligación de pagar mejoras.	
723. Minuciosidad de la reglamentación legal: método a seguir.....	489
A. Mejoras que el locatario puede realizar.	
724. Principio general. — 725. Prohibición de hacer mejoras contenida en el contrato. — 726. Reglas especiales. — 727. Autorización contractual para hacer mejoras. — 728. Mejoras prohibidas por la ley o el contrato: sanciones para el locatario .....	489
B. Mejoras que el locador está obligado a pagar.	
729. Distintos casos .....	492

1. <i>Ausencia de convención sobre el pago de mejoras.</i>	
730. Reglas generales: a) Reparaciones urgentes. — 731. Pago de impuestos tributarios por la cosa. — 732-734. b) Mejoras necesarias o útiles. — 735. c) Mejoras voluntarias .....	493
2. <i>Existencia de convención.</i>	
736-737. Reglas interpretativas. — 738. Forma y prueba de la autorización para hacer mejoras. — 739. Contratos por tiempo indeterminado. — 740. Seguro de la cosa arrendada .....	496
3. <i>Reglas complementarias.</i>	
741. Influencia de la culpa en el pago de las mejoras. — 742. a) Contrato resuelto sin culpa de las partes. — 743. b) Contrato resuelto por culpa del locatador. — 744. c) Contrato resuelto por culpa del locatario. — 745-746. Cláusula de quedar las mejoras a beneficio de la propiedad .....	499
4. <i>Determinación del valor de la mejoras.</i>	
747. Distintos casos. — 748-749. Compensación de las mejoras. — 750. Derecho de retención. — 751. Derecho del locatario de separar mejoras: remisión .....	502
§ 5. <i>Obligación de pagar las cargas y contribuciones.</i>	
752. Gravámenes sobre la cosa. — 752 bis. Gastos comunes en la propiedad horizontal .....	504
§ 6. <i>Obligación de restituir el depósito de garantía.</i>	
752 ter. El principio .....	506

CAPÍTULO XII

**OBLIGACIONES DEL LOCATARIO**

753. Enumeración.....	507
§ 1. <i>Obligación de usar y gozar de la cosa conforme a su destino.</i>	
754. Concepto.....	507

A. Uso estipulado en el contrato.	
755. Prohibición de alterar el destino para el cual la cosa ha sido alquilada. —	
756. Pasividad del locador ante el cambio de destino por el locatario. — 757.	
Límites a la libertad de las partes para fijar contractualmente el destino de la	
cosa. — 758. Uso abusivo. — 759. a) Uso deshonesto. — 760. b) Otros he-	
chos que importen uso abusivo .....	508
B. Uso no estipulado.	
761. Uso conforme a la naturaleza de la cosa y las costumbres; uso abusivo....	512
C. Sanciones legales.	
762. Sanciones por incumplimiento de esta obligación. — 763. Daños oca-	
sionados a terceros por el uso abusivo .....	513
§ 2. Obligaciones de conservar la cosa en buen estado.	
764. Concepto y remisión.....	514
A. Deterioro culpable de la cosa.	
765. Regla legal. — 766. Sanción por el incumplimiento de esta obligación ...	514
B. Abandono de la cosa.	
767. Concepto de abandono. — 768. Sanciones por el incumplimiento de esta	
obligación .....	515
C. Obras o mejoras prohibidas.	
769. Obras y mejoras prohibidas. — 770. Sanciones .....	517
D. Reparaciones locativas.	
771. Concepto: remisión. — 772. Sanciones .....	518
E. Mejoras estipuladas.	
773. Sanciones .....	519
F. Casos de exención de responsabilidad del locatario.	
774. Distintas causales: a) Caso fortuito. — 775. Incendio. — 776. b) Vicio	
de la cosa. — 777. c) Extinción natural de la cosa .....	521

§ 3. Obligación de pagar los arrendamientos.

A. De la obligación en general.

778. Concepto. — 779. Época del pago. — 780. Mora del locatario. — 781. Supuesto de rescisión o resolución del contrato durante un período pagado por adelantado. — 782. Lugar de pago. — 783. Quiénes están obligados. — 784. A quiénes debe hacerse el pago. — 785. Prueba del pago entre las partes y con relación a terceros. — 786. ¿Es necesario que el recibo tenga fecha cierta para probar el pago respecto de terceros? — 787-788. El pago adelantado del alquiler y sus efectos con relación a terceros. — 789. Pago anticipado de alquileres con relación a los acreedores del locatario. .... 522

B. Garantías del pago del alquiler.

790. Enumeración..... 528

1. *Resolución del contrato por falta de pago.*

791. Norma legal. — 792. La mora en el desalojo por falta de pago. — 793. Procedimiento para el desalojo. — 794. Indemnización de daños ..... 529

2. *Derecho de retención.*

795. El art. 1558. — 796. Cosas sobre la que recae el derecho de retención .. 530

3. *Privilegio del locador.*

797. Breves nociones..... 531

4. *Acción ejecutiva.*

798. Garantía procesal. — 799. Créditos del locador que gozan de la acción ejecutiva. — 800. Quiénes pueden ejercer la acción y contra quiénes. — 801. Derecho de compensación..... 532

C. Suspensión del pago de alquileres.

802. Distintos casos en que procede la suspensión..... 534

§ 4. Obligación de restituir la cosa.

803. Noción y remisión ..... 534

§ 5. Obligación de avisar ciertos hechos al locador.

804. Hechos que deben ser puestos en conocimiento del locador ..... 534

## § 6. La fianza en la locación.

805. Extensión de la fianza. — 806. Término del contrato de locación y fianza: hasta qué momento continúa obligado el fiador. — 807. Cesión de la locación. — 807 bis. Prescripción de la obligación del fiador .....	535
---	-----

## CAPÍTULO XIII

## CESIÓN DE LA LOCACIÓN Y SUBLOCACIÓN

## § 1. Generalidades.

808. Concepto de cesión de la locación y sublocación: semejanzas y diferencias. — 809. Caso de duda. — 810. Derecho de ceder y sublocar. — 811. Legislación comparada. — 812. Limitaciones al derecho de ceder y sublocar. — 813. Derecho de prestar la cosa.....	539
---	-----

## A. Prohibición convencional de ceder y sublocar.

814. Cláusula prohibitiva de ceder o sublocar. — 815. Cláusula de no poder ceder o sublocar <i>sin consentimiento del locador</i> . — 816. Cláusula de no poder hacerlo si el cesionario o sublocatario <i>no fuera del agrado del locador</i> . — 817. Cesión o sublocación parcial. — 818. Préstamo de la cosa. — 819. Transferencia del fondo de comercio y prohibición de ceder la locación. — 820. Sanción para el caso de cesión o sublocación contra la prohibición contractual. — 821. Situación del cesionario o sublocatario.....	544
---	-----

## B. Prohibición legal de ceder o sublocar.

822-823. Arrendamientos agrícolas .....	549
---	-----

## § 2. Efectos de la cesión.

824. Relaciones entre cedente y cesionario. — 825. Relaciones entre locador y locatario. — 826. Relaciones entre locador y cesionario. — 826 bis. Cesión de la locación y fiador .....	549
--	-----

## § 3. Efectos de la sublocación.

827. Relaciones entre sublocador y sublocatario. — 828. Relaciones entre locador y locatario. — 829-831. Relaciones entre el locador y el sublocatario...	551
---	-----

CAPÍTULO XIV

CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN

§ 1. Causales.

832. Causales enumeradas en el Código. — 833. a) Término pactado. — 833 bis. Caso de que a la terminación del plazo contractual continúe el locatario en el uso de la cosa. — 834. b) Plazo indeterminado. — 835. c) Pérdida de la cosa arrendada. — 836. d) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino. — 837. e) Vicios redhibitorios. — 838. f) Caso fortuito. — 839. g) Incumplimiento de las partes. — 839 bis. h) Resolución anticipada. — 840. Causas no enumeradas en el art. 1604: a) Acuerdo de las partes. — 841. b) Confusión. — 842. c) Condición resolutoria. — 843. d) Resolución y pérdida del derecho del locador. — 844. e) Término del usufructo. — 845. f) Término de la sublocación. — 846. g) Ejecución de obras. — 847. h) Concurso civil o comercial del locatario. — 847 bis. i) Hipoteca anterior al contrato. — 848. Hechos que no ponen final contrato de locación ..... 555

§ 2. Consecuencias de la conclusión de la locación.

849. Enumeración..... 562

A. Restitución de la cosa.

850. Plazo para restituir la cosa. — 851. a) Contratos de plazo convencional determinado. — 852. b) Contratos de plazo legal determinado. — 853. c) Contratos de plazo indeterminado. — 854. d) Resolución anticipada del contrato. — 855. e) Sublocación. — 856. Vía por la cual se puede exigir la restitución. — 857. Estado en que la cosa debe ser restituida. — 858. Restitución en especie. — 859. Accesorios. — 860. Restitución de un predio rústico con animales de trabajo o cría. — 861. Recursos del locador si la cosa no se le entrega en buen estado. — 861 bis. Indemnización por falta de entrega en buen estado. — 861 bis. Indemnización por falta de entrega oportuna de la cosa. — 862. Negativa del locador a recibir la cosa. — 863. Demora del locatario en poner la cosa en condiciones debidas. — 864. Cosa locada sin derecho. — 865-866. Pluralidad de locadores y locatarios. — 867. Caso de expropiación. — 868. Expropiación parcial ..... 562

B. Mejoras.

869. Mejoras cuyo pago corresponde al locador. — 870. El abandono de la cosa por el locador no lo exime del pago de las mejoras. — 871. Mejoras que el locador no está obligado a pagar ..... 573

## C. Cesación del curso de los alquileres.

872. Reglas generales .....	574
-----------------------------	-----

## D. Conclusión de la sublocación.

873. Regla general. — 874-875. Derechos del subarrendatario contra el locatario-sublocador .....	575
--	-----

## CAPÍTULO XV

## ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS RURALES

## I

## ARRENDAMIENTOS

## § 1. Disposiciones generales.

876-877. Antecedentes legislativos. — 878. Concepto y comparación con la aparcería. — 879. Ubicación del predio a los efectos de la aplicación de la ley 13.246. — 880. Contratos excluidos: a) Contratos de pastoreo de menos de un año. — 881. b) Contratos por no más de dos cosechas. — 882-884. Forma del contrato. — 885-886. Registro de los contratos.— 887-893. a) Plazos. — 894. b) Plazos máximos. — 895-902. Eliminación de la tácita reconducción. — 903. Incesibilidad del arrendamiento: principio y excepciones. — 904. Transmisión <i>mortis causa</i> . — 905. Hipótesis de varias personas con derecho a la continuación del contrato. — 906-907. Modo de hacer valer el derecho a la continuación. — 908. Bienes inembargables.— 909. Estipulaciones prohibidas.— 910. a) Cesión o sublocación.— 911. b) Explotación irracional del suelo.— 912. c) Limitaciones al derecho del arrendatario a trabajar y contratar libremente el trabajo, recolección y venta. — 913. e) Contratos canadienses. — 914. f) Contraprestación en trabajo. — 915. g) Domicilio contractual .....	577
---	-----

## § 2. Obligaciones del arrendador.

916. Enumeración. — 917. a) Lucha contra plagas y malezas.— 918-922. b) Obligación de construir escuelas .....	587
--	-----

## § 3. Obligaciones del arrendatario.

923. Enumeración: a) Destino estipulado en el contrato. — 924. b) Plagas y malezas. — 925. c) Conservación de las mejoras. — 926-927. d) Notificación del arrendador. — 928. Derecho a desalojar al arrendatario .....	588
--	-----

II

APARCERÍAS

§ 1. Disposiciones generales.

929. Concepto. — 930. Reglas del arrendamiento rural aplicables a este contrato. — 931. Obligaciones del dador. — 932. Obligaciones del aparcerero. — 933. Sanción por incumplimiento de las obligaciones. — 934. Muerte o imposibilidad del aparcerero. — 935. Muerte del dador. — 936. Venta del inmueble. — 937. Prescripción. — 938. Normas aplicables ..... 589

§ 2. Reglas especiales sobre aparcerías agrícolas.

939. Distribución de los frutos. — 940-942. Forma de retribución. — 943. Vivienda, huerta y pastoreo..... 594

§ 3. Disposiciones especiales sobre aparcería pecuaria.

944. Porcentaje de distribución de los frutos. — 945. Pérdida de animales. — 946. Evicción. — 947-948. Disposición del plantel y sus productos. — 949. Plazo. — 950-957. Gastos de cuidado y crfa ..... 594

CAPÍTULO XVI

**LAS LEYES DE PRÓRROGA DE LAS LOCACIONES  
URBANAS Y RURALES**

§ 1. Locaciones urbanas.

958-966. La legislación de emergencia. — 967. El problema de la legitimidad y conveniencia de la legislación sobre locaciones urbanas. — 968. La atenuación de las prórrogas: leyes 17.368 y 17.607.— 969. Vicisitudes posteriores... 597

§ 2. Arrendamientos rurales.

970-970 bis. Terminación del régimen de prórrogas ..... 600

## CAPÍTULO XVII

*LEASING*

## § 1. Concepto general.

971. Concepto y distintos tipos ..... 603

§ 2. *Leasing* financiero: concepto y condiciones.

972. Art. 27, ley 24.441. — 972-1. a) Opciones del tomador; b) Calidad del tomador; c) Objeto; e) Precio del canon; e) Opción de compra ..... 604

§ 3. *Leasing* operativo.

972-2. Concepto ..... 606

## § 4. Efectos del contrato.

972-3 - 972-5. Oponibilidad a terceros. — 972-6. Caso de quiebra. — 972-7. Evicción y vicios redhibitorios. — 972-8. Forma del contrato. — 972-9. Transmisión del dominio. — 972-10. Responsabilidad emergente del art. 1113, Código Civil. — 972-11. Normas aplicables subsidiariamente. — 972-12. Mora en el pago del valor residual ..... 607

§ 5. *Leasing* inmobiliario.

972-13 - 972-14. Fundamento legal. — 972-15. Disposiciones generales. — 972-16. Disposiciones especiales. — 972-17. Evicción y vicios redhibitorios ..... 612

