

Módulo 3. Contratos en particular

[Unidad 3.1 Contratos en particular: Compraventa - Locación - Leasing - Permuta: Concepto, \(...\)](#)

[Unidad 3.2 Contratos de obra y de servicios. Concepto. Caracteres. Agencia. Concesión: \(...\)](#)

[Referencias](#)

[Descarga en PDF](#)

Unidad 3.1 Contratos en particular: Compraventa - Locación - Leasing - Permuta: Concepto, (...)

(...) caracteres y efectos

Introducción

En el presente módulo, estudiaremos las principales características de contratos específicos, veremos su conceptualización y sus efectos, con el fin de poder reconocerlos, diferenciarlos y ubicarlos dentro del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN).¹

¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Situación disparadora

Fabián Moreno es dueño de una empresa y está a cargo de todas las actividades comerciales. Sin embargo, tiene dudas sobre las diferencias que existen entre los distintos contratos que celebra a diario, y sobre cuáles son sus derechos y obligaciones. Por tal razón, tiene varias dudas, tales como la siguiente: celebró un contrato de compraventa por el cual vendió un auto a un amigo; sin embargo, en el acuerdo de voluntades, nada dijeron sobre el precio de la venta. ¿Qué deberá hacer para solucionar el problema?

Por otro lado, hace ya cinco años que celebró un contrato de mandato con el señor Juan Hernández, quien realiza en su nombre la mayoría de sus negocios; se pregunta si el contrato debería llevar alguna formalidad.

Además, tiene una camioneta en *leasing* y decidió que la necesita para su trabajo de manera permanente; por este motivo, quiere ejercer la opción a compra, pero no comprende en qué momento debe ejercer la mencionada opción. Y por último, tiene una franquicia y supone que no tiene plazo. ¿Esto es así?

Supongamos que Fabián lo contrata a usted como abogado para que solucione sus cuestiones contractuales: ¿Qué respuesta le daría a cada una de las dudas planteadas?

3.1.1 Compraventa

Estamos ante un contrato de compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero (artículo 1123 del CCCN²). De la definición, podemos extraer los elementos que hacen a la estructura de este contrato:

² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1123. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

1

el **vendedor**, que debe entregar la cosa.

2

El **objeto** del contrato, son las cosas que se venden y el precio.

Condiciones que debe reunir la cosa

- Ser material y jurídicamente posible, lo que equivale a decir que la cosa debe estar en el comercio.
- Que exista al celebrarse el contrato, o que sea susceptible de existir. Que esté determinada al contratarse o sea susceptible de ser determinada.

Condiciones del precio

- Debe ser en dinero.
- Debe ser cierto, o sea, determinado (las partes lo pueden fijar, se puede dejar al arbitrio de un tercero designado, o con referencia a otra cosa), o determinable.
- No debe estar sujeto a índices.
- Si bien el legislador ha contemplado casos válidos de compraventa en los cuales las partes no han fijado el precio, supliendo la ley esa omisión (por ejemplo, artículo 1143 del CCCN³ para cosas muebles), la regla es que el contrato no será de compraventa si faltare el precio.

³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1143. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

3

El **comprador** debe pagar el precio.

3.1.2 Caracteres

El contrato de compraventa presenta los siguientes caracteres:

- **consensual.** Por el solo consentimiento, hace nacer obligaciones, obliga a transferir el dominio de la cosa, pero no produce un efecto real, solo obligacional. Por otro lado, obliga a pagar el precio.
- **Bilateral:** las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 966 del CCCN⁴. También puede decirse que ambas partes se constituyen recíprocamente en deudores y acreedores.

⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 966. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **Oneroso:** porque la ventaja que otorga una de las partes, al obligarse a transferir la propiedad de la cosa, se da teniendo en cuenta la ventaja que la otra le otorga de pagarle un precio, aunque este sea vil. Ahora bien, no habría contrato de compraventa si el precio fuera irrisorio, pues en tal caso no existiría sacrificio. Por ende, se da aquí el problema de determinar el límite entre la contraprestación vil y la irrisoria. La irrisoria será aquella que, atento a las circunstancias del caso, las partes no le asignan importancia alguna, y carecen de intención de contraer un vínculo en sentido jurídico. Si el precio fuera irrisorio, no existiría compraventa, pues no se daría el sacrificio del que habla la ley. En tal supuesto, desaparece la onerosidad del contrato y estaríamos ante una donación.

En relación con la situación disparadora, el auto que vendió Fabián a un amigo sería una donación, debido a que no fijó el precio en el momento de la venta; ello teniendo en cuenta que el precio es un elemento que hace a la estructura del contrato. Y, si está a tiempo de fijar el precio, este tendría que ser el valor de mercado, para no ser irrisorio.

- **No formal:** impera en este contrato el principio de «libertad de formas», pues la ley no establece solemnidad alguna para su celebración. Salvo las excepciones que establece la ley, en las que se exigen ciertas formalidades para la compraventa de inmuebles, automotores, embarcaciones, aeronaves, caballos de pura sangre, ganado. En el caso de la situación analizada, si Fabián pretende vender su auto a su amigo, deberá realizar las formalidades que exige el registro del automotor.
- **Conmutativo,** en tanto se trate de un contrato oneroso en el que las ventajas para todos los contratantes sean ciertas (conforme lo establece el artículo 968 del CCCN⁵); aunque naturalmente conmutativo, puede pactarse como aleatorio, y supeditar la determinación de las ventajas o pérdidas a un acontecimiento incierto (por ejemplo: si el comprador asume el riesgo de que la cosa futura no llegue a existir, como se determina en el artículo 1131 del CCCN⁶ *in fine*).

⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 968. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁶ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1131. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **Nominado**, pues la ley regula este contrato especialmente (artículo 970 del CCCN⁷).

⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 970. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

3.1.3 Efectos del contrato de compraventa

Al considerar los caracteres del contrato, dijimos que el contrato es bilateral y, como tal, crea obligaciones recíprocas, o sea, a cargo del vendedor y del comprador, por lo que pasaremos a considerarlas por separado.

¿Y cuáles serían estas obligaciones?

- **Obligaciones del vendedor**

a) **Obligación de transferir**: el vendedor debe transferirle al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner, a disposición del comprador, los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete. En nuestra situación inicial, Fabián tendría que poner a disposición de su amigo todos los papeles referentes al título del auto.

b) **Asumir los gastos de entrega**: excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos, para que la transferencia dominial se concrete. En la compraventa de inmuebles, también están a su cargo los del estudio del título y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que graven la venta. En nuestro caso, Fabián deberá abonar los gastos por la entrega del auto y entregar al comprador el título dominial del vehículo.

c) **Entregar en tiempo convenido**: si se trata de un inmueble, el vendedor debe entregarlo inmediatamente de la escrituración, excepto convención en contrario.

d) **Entrega de la cosa de la manera convenida**: la cosa debe entregarse con sus accesorios, libre de toda relación de poder y de oposición de tercero.

- **Obligaciones del comprador**

a) **Pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos**: si nada se pacta, se entiende que la venta es de contado.

b) **Recibir la cosa y los documentos que se vinculan con el contrato:** esta obligación de recibir consiste en realizar todos los actos que, razonablemente, cabe esperar del comprador, para que el vendedor pueda efectuar la entrega, y hacerse cargo de la cosa. Esta obligación resulta de suma importancia, puesto que, antes de la entrega de la cosa vendida, los riesgos de la entrega corren a cargo del vendedor (artículo 1151 del CCCN⁸). Por esta razón, si el comprador fuera remiso en su obligación de recibir la cosa, el vendedor podrá consignar judicialmente la cosa vendida, con el fin de liberarse de su obligación.

⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1151. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

c) **Pagar los gastos de recibo,** incluidos los de testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a la venta.

Permuta

El CCCN define la permuta como el contrato en el que las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero. Las cosas que se intercambien no pueden ser dinero, pues, en tal supuesto, se trataría de una compraventa y no de una permuta. Si el precio fuera mixto, es decir, si se intercambiare la propiedad de una cosa por la propiedad de otra, más una suma de dinero, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1126 del CCCN⁹, el contrato solo es permuta si en relación con el precio total el valor de la cosa es mayor al de la porción en dinero.

⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1126. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Cómo es esto?

Por ejemplo, si el amigo de Fabián de la situación inicial le entrega a cambio de su auto un terreno, y Fabián le entrega su auto y mil pesos (\$1000), sería una permuta porque el valor del auto es mayor al dinero entregado.

Caracteres

- **Bilateral:** ambas partes se obligan a transferir a la otra la propiedad de una cosa.
- **Oneroso:** el contrato representa ventajas y sacrificios económicos para todas las partes.
- **Conmutativo:** en principio, las ventajas y pérdidas para ambas partes son ciertas. Sin embargo, el contrato podrá ser aleatorio si las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad incorporan algún acontecimiento incierto del que dependan las ventajas o sacrificios para una o ambas partes.

- **No formal** (artículo 969 del CCCN¹⁰): en el caso de los bienes muebles, y formal, si se trata de inmuebles (artículo 1017, inciso a, del CCCN¹¹).

¹⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 969. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¹¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1017. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **Nominado**: Cuenta con una regulación legal, completa y específica.

¿Y cuáles son los efectos de una permuta?

3.1.4 Efectos del contrato de permuta

Gastos: excepto pacto en contrario, los gastos previstos en el artículo 1138 del CCCN¹² (entrega de la cosa, estudio de título) y todos los demás gastos que origine la permuta, son soportados por los contratantes en partes iguales.

¹² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1138. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Responsabilidad por evicción: el artículo 1174 del CCCN¹³ prevé las opciones que le asisten al copermutante que ha sido vencido en la propiedad de la cosa que se le ha transmitido. Tales opciones son a) pedir la restitución de la cosa que dio a cambio; b) pedir en dinero el valor de la cosa que dio a cambio, o c) hacer efectiva la responsabilidad por saneamiento que prevén los artículos 1039 y 1040 del CCCN¹⁴.

¹³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículos 1038 y 1040. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Obligaciones de las partes: el artículo 1175 del CCCN¹⁵ remite supletoriamente a las disposiciones de la compraventa para reglar los aspectos de la permuta que no hayan sido previstos en su regulación. La solución resulta razonable si se toma en consideración la similitud que guardan ambos contratos y la minuciosa regulación de la compraventa.

¹⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1175. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Locación

Estamos ante un contrato de locación cuando una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. Al contrato de locación se aplica, en subsidio, lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa.

El locador es la parte que asume la obligación de otorgar el uso y goce de la cosa objeto del contrato. Si bien el CCCN no lo menciona, puede ser también identificado como el arrendador. Por su parte, el locatario es quien se obliga al pago de un precio en dinero como contraprestación al uso y goce otorgados. Resultan sinónimos aceptados para esta parte contractual los términos «arrendatario» o «inquilino».

Caracteres

- **Bilateral:** implica una relación de contraprestación en la que la obligación esencial que asume cada parte se corresponde recíprocamente con la otra (artículo 966 del CCCN¹⁶).

¹⁶ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 966. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **Oneroso:** el locador alcanza la ventaja patrimonial que se materializa en el precio que le abonará el locatario, en función de la prestación a la que aquel se obliga, y viceversa. El locatario, a través de su prestación, encuentra la ventaja patrimonial en el uso y goce concedidos.
- **Conmutativo:** existe la certeza de las ventajas al momento de su celebración.

¿La locación tendrá algunas particularidades?

Claro que sí, son los elementos esenciales propios del contrato de locación.

- **El uso y goce de la cosa:** constituye el objeto de la prestación a cargo del locador. El uso supone la utilización de la cosa, mientras que el goce importa la percepción y apropiación de los frutos o productos ordinarios que esta produce.
- **El precio:** está determinado por una suma de dinero que debe dar el locatario al locador como contraprestación. Es de tal trascendencia que, de no haber precio, el contrato carecería de la entidad que lo define como tal. De allí que su falta de determinación o su ilicitud aparejará la nulidad del contrato todo.
- **El tiempo:** la locación no podrá extenderse perpetuamente y deberá tener un plazo de finalización en el que, naturalmente, se extinguirán los efectos del contrato. El contrato de locación es uno de los

contratos que se caracterizan como “contratos de larga duración” (artículo 1011 del CCCN¹⁷).

¹⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1011. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Tabla 1: Efectos del contrato de locación

Obligaciones del locador	Obligaciones del locatario
Entregar la cosa alquilada en buen estado.	Usar y gozar de la cosa arrendada conforme a derecho.
Mantener la cosa arrendada en estado de servir al locatario para su uso y goce.	Obligación de conservar en buen estado la cosa alquilada.
Prohibición de efectuar innovaciones que disminuyan el uso y goce del locatario.	Responder por todo deterioro que se le cause a la cosa locada.
Prohibición de efectuar reparaciones en cuya realización se interrumpa o afecte el uso y goce estipulado.	Responsabilidad por la destrucción de la cosa por incendio, salvo caso fortuito.
Pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada.	Responsabilidad por abandono de la cosa locada.
	Pagar el precio del alquiler.
	Pagar cargas y contribuciones que se originen por el destino que le dé a la cosa locada.
	Avisar al locador de toda usurpación o turbación de derecho relativa a la cosa locada.
	Restituir la cosa locada al finalizar la locación.

Fuente: elaboración propia.

Leasing

El contrato de *leasing* es un convenio en función del cual el dador, con la finalidad de otorgar financiamiento, entrega la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce contra el pago de un canon, y le confiere al tomador una opción de compra (artículo 1227 del CCCN¹⁸). Este contrato tiene una naturaleza propia y autónoma que no puede asimilarse a ningún contrato tradicional.

¹⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1227. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Y cómo funciona este contrato?

- Por un lado, tenemos las **partes del contrato**: a) el dador, que cede el bien, y b) el tomador, que lo recibe.
- En relación con el **objeto**, pueden ser cosas muebles o inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y *software*, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en *leasing*.
- Por otro lado, tenemos el **canon**, que es la contraprestación monetaria que se obliga a abonar periódicamente el tomador al dador por el uso del bien. Habitualmente, se trata de pagos mensuales, semestrales, que se devengan desde la fecha de inicio del contrato hasta el momento de ejercer la opción de compra o la finalización del contrato.
- Por último, el **precio de la opción de compra**, que debe estar fijado en el contrato o ser determinable según pautas o procedimiento pactado.

Caracteres

- **Nominado**: se encuentra regulado en la ley.
- **Bilateral**: las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra.
- **Oneroso**: las ventajas que le procuran al dador les son concedidas por una prestación del tomador.
- **Conmutativo**: hay ventajas ciertas para todos los contratantes.
- **Forma**: debe instrumentarse en escritura pública, si tiene como objetos inmuebles, buques o aeronaves. En los demás casos, puede celebrarse por instrumento público o privado. Para ser oponible ante terceros, el contrato debe inscribirse en el registro que corresponda, según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto (artículo 1234 del CCCN¹⁹).

¹⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1234. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Tabla 2: Efectos del contrato de *leasing*

Para el tomador	Para el dador
Utilizar el bien según el destino estipulado en el contrato.	Inscribir el dominio del bien, a su nombre, en el registro que corresponda.
Mantener el bien en perfecto estado de	Entregar el bien al tomador en las condiciones pactadas.

conservación.	
Abonar el canon, según las condiciones pactadas.	Ejercer la acción reivindicatoria para reclamar la misma de cualquier tercero que se encuentre en posesión del bien en cuestión.
Restituir la cosa en buen estado de conservación al finalizar el período del contrato, siempre que no haga uso de la opción de compra.	
Ejercer la opción de compra, una vez que haya pagado tres cuartas partes del canon estipulado.	
Hacerse cargo de los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y uso.	
Puede sublocar la cosa objeto del leasing, salvo pacto en contrario.	

Fuente: elaboración propia.

En relación con la situación disparadora, Fabián podrá comprar la camioneta que tiene en *leasing* siempre y cuando haya pagado tres cuartas partes del canon estipulado en el contrato.

Comodato

El comodato es un contrato en el que una de las partes se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y luego la restituya (artículo 1533 del CCCN²⁰).

²⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1533. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Las partes del comodato son a) el comodante, persona que entrega la cosa para su uso, y b) el comodatario, quien puede usar, pero no apropiarse de los beneficios que se obtengan de la cosa.

El objeto del comodato son cosas no fungibles, muebles o inmuebles. Si son cosas fungibles, para ser considerado comodato, debe el comodatario obligarse a restituir las mismas cosas recibidas (artículo 1534 del CCCN²¹).

²¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1534. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Podríamos analizar los caracteres?

- **Bilateral:** crea obligaciones para ambas partes.

- **Consensual:** se perfecciona con el mero acuerdo de las partes, más allá de la entrega de la cosa.
- **Gratuito:** no se paga por este préstamo de uso.

¿Qué diferencia tiene con una donación?

Aunque es gratuito, no es una donación porque no se transmite la propiedad, sino solo la posesión.

- **No formal:** ninguna disposición legal prescribe la observancia de solemnidades para su celebración.
- **Nominado:** la ley regula este contrato especialmente.

Tabla 3: Efectos del contrato de comodato

Obligaciones del comodatario	Obligaciones del comodante
Entregar la cosa conforme a lo convenido.	Entregar la cosa de la manera convenida.
Conservar la cosa de manera diligente.	Permitir el uso de la cosa durante el tiempo convenido.
Pagar los gastos ordinarios de uso y conservación.	Responder frente al comodatario, si este sufre daños por defectos ocultos de la cosa que no sabía que existían.
No puede destinar la cosa para un destino no pactado y, si lo hace, sería responsable de la pérdida que pudiera ocasionar.	Abonar los gastos extraordinarios que sirvan para la conservación de la cosa.
No responde a una pérdida fortuita.	
Devolver la cosa al finalizar el contrato.	

Fuente: elaboración propia.

Donación

Hay donación cuando una parte (el donante) se obliga a transferir, gratuitamente, una cosa a otra (el donatario), y esta la acepta (artículo 1542 del CCCN²²). La cosa objeto de la donación responde a las características que se exigen para el objeto de la compraventa.

²² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1542. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Caracteres de la donación

- **Consensual:** se perfecciona con el consentimiento de las partes, con la fusión de voluntades. Requerirá de la oferta del donante, que tendrá que, necesariamente, ser aceptada por el donatario. Por más que incluso el donante envíe la cosa que pretende donar al destinatario, si este último no acepta, no hay consentimiento y, por lo tanto, tampoco contrato.
- **Gratuito:** no existe ventaja alguna para el donante, quien incurre en una verdadera liberalidad. El donatario se ve beneficiado al no deber dar cumplimiento a ninguna prestación de su parte.
- **Unilateral:** la única prestación u obligación está a cargo del donante, que es la entrega de la cosa (la transmisión de su dominio). Excepcionalmente, el donatario se podría comprometer al ejercicio de alguna obligación, como, por ejemplo, el cumplimiento de un cargo. Solo en un supuesto así podría tildarse de bilateral, aunque cabe precisar que, mayormente, la doctrina sostiene el carácter unilateral, puesto que el cargo es asumido como una obligación accesoria o secundaria (Centanaro, 2015).
- **Nominado:** posee una regulación específica en el CCCN.
- **No formal:** en general, es un contrato que no requiere ninguna formalidad. Sin embargo, admite tres importantes excepciones. En primer lugar, se requerirá de escritura pública, bajo pena de nulidad, cuando se donen inmuebles, prestaciones periódicas o vitalicias y cuando se transmitan bienes muebles registrables (artículo 1552 del CCCN²³).

²³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1552. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Qué diferencia tiene con otros contratos afines?

Comparación con figuras afines

- **Compraventa:** con dicho contrato, comparten una estructura idéntica, en la que una de las partes se compromete a transmitir el dominio de una cosa como objeto material. Sin embargo, la donación **siempre será gratuita**; de ahí su principal diferencia con la compraventa. Además, tratándose de un contrato unilateral y gratuito, no se aplicarán, en principio, los efectos propios de los contratos bilaterales y onerosos, como ocurre con el negocio que se compara.
- **Comodato:** este particular préstamo de uso tiene por finalidad favorecer al destinatario (comodatario). Sin embargo, **no** se transmite el dominio de las cosas (bienes inmuebles o muebles no fungibles ni consumibles), y se deben restituir finalizado el negocio al comodante. Se trata de un típico negocio de administración, mientras que la donación es de disposición.

¿Y cuáles son los efectos de una donación?

3.1.5 Efectos del contrato de donación

- **El donante está obligado a llevar a cabo las siguientes acciones:**

a) **Entregar la cosa.** Si no cumple, incurre en mora y, desde luego, se confiere acción personal al donatario para exigir su cumplimiento (artículo 1555 del CCCN²⁴).

²⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1555. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

b) **Garantía de evicción y vicios redhibitorios:** dado que se trata de un contrato gratuito, el donante no garantizará por evicción y vicios ocultos. Sin embargo, se presentan excepciones, a saber, las siguientes: a) se pactó expresamente; b) existió mala fe o dolo del donante; c) la evicción la produjo el donante, o d) se trata de donaciones mutuas, remuneratorias y con cargo (en la medida de su onerosidad).

- **Obligación de prestar alimentos del donatario**

Tratándose de una donación gratuita, es decir, en la medida en la que no concurren casos de onerosidad, el donatario tiene la obligación de prestar alimentos al donante. Dicha obligación nace con la donación y se materializará en la medida en la que no tenga medios mínimos de subsistencia (artículo 1559 del CCCN²⁵). Además, pese a que no lo expone la norma, entendemos que, de conformidad con lo regulado por el viejo régimen del Código Civil (Ley 340²⁶), no deben existir parientes obligados respecto de los cuales el donante deba recurrir en modo previo. El incumplimiento del deber alimentario actualiza la facultad del donante de revocar el contrato o pedir el cumplimiento de esa obligación. El donatario puede liberarse devolviendo la cosa donada o el valor de ella, si la hubiese enajenado o si fuese imposible su restitución (artículo 1559 del CCCN²⁷).

²⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1559. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

²⁶ Código Civil de la Nación [CCN]. Ley 340 de 1869. 29 de septiembre de 1869 (Argentina).

²⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1559. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

CONTINUAR

Unidad 3.2 Contratos de obra y de servicios. Concepto. Caracteres. Agencia. Concesión: (...)

(...) concepto, caracteres y casos asimilados. Franquicia: concepto, caracteres y pautas de interpretación del contrato. Jurisprudencia

3.2.1 Contrato de obra y de servicios

El artículo 1251 del CCCN²⁸ define a ambos contratos en los siguientes términos:

Habrá contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución.

²⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1251. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Cómo distinguimos si un contrato es de obra o de servicio?

Cuando existe duda sobre la calificación del contrato, se entiende que es de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia, y se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega (artículo 1252 del CCCN²⁹).

²⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1252. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Caracteres

- **Bilaterales:** ambas partes quedan recíprocamente obligadas.
- **Onerosos:** salvo estipulación expresa de las partes o presunción de realizar un acto gratuito.
- **Consensuales:** el contrato se perfecciona con el mero acuerdo de las partes.
- **Conmutativos:** tienen ventajas y sacrificios para cada parte.

- **No formales:** no se establece ninguna forma para que el contrato tenga validez.
- **Nominados:** se encuentran regulados en la ley.

Cuestiones aplicables a ambas figuras

- **Discrecionalidad técnica:** cuando no se ha fijado el modo de hacer la obra, el contratista o prestador de los servicios elegirá libremente los medios de ejecución del contrato; así, la norma consagra, tanto para el contrato de obra como para el de servicios, la denominada discrecionalidad técnica, aspecto característico, como vimos, de la independencia propia de estos contratos.
- **Tercerización:** el artículo 1254 del CCCN³⁰ estipula que, salvo pacto en contrario en el sentido de que los servicios o la obra encargada lo hubiesen sido al contratista o prestador de los servicios por sus cualidades personales, este último podría contratar, para realizar la actividad o la obra, los trabajos de terceros; pero siempre conservará la dirección y la responsabilidad por la ejecución. Esto se debe a que es muy común tercerizar tareas.

³⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1254. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **El precio:** está determinado de común acuerdo por las partes del contrato y constituye una suma de dinero. De acuerdo con ello, las partes tienen libertad para estipular el valor de la contraprestación, sin encontrarse sujetas a las normas arancelarias vigentes (por ejemplo, de aranceles profesionales de los abogados); sin embargo, si debiera recurrirse a la fijación judicial del precio, entonces sí deberá observarse lo dispuesto por dichas normas.
- **Las obligaciones que recaerán sobre las partes**

a) **Obligaciones del contratista y del prestador de servicios:** a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, ciencia o técnicas correspondientes; b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida; c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio (excepto disposición en contrario pactada por las partes o impuesta por los usos y costumbres); d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informarle inmediatamente en caso de que esos materiales fueran impropios o tuvieran vicios que el contratista o prestador debiese conocer, y e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente correspondiese.

La norma, pues, establece límites a la discrecionalidad técnica del contratista o prestador de servicios. Ellos estarán dados por las previsiones contractuales, o bien, por lo que resulte del estado del arte, ciencia o técnica empleada para la realización de la obra o servicio. Además, se prevé, en

razón de la especialidad del contratista o prestador de servicios, una obligación genérica de informar al comitente respecto de los aspectos esenciales que hacen a la relación jurídica convenida (inciso b) y, asimismo, una obligación específica de informar respecto de la idoneidad de los materiales empleados (inciso d). Ambas derivan del principio de buena fe y, como se dijo, de la profesionalidad del contratista o prestador de servicios.

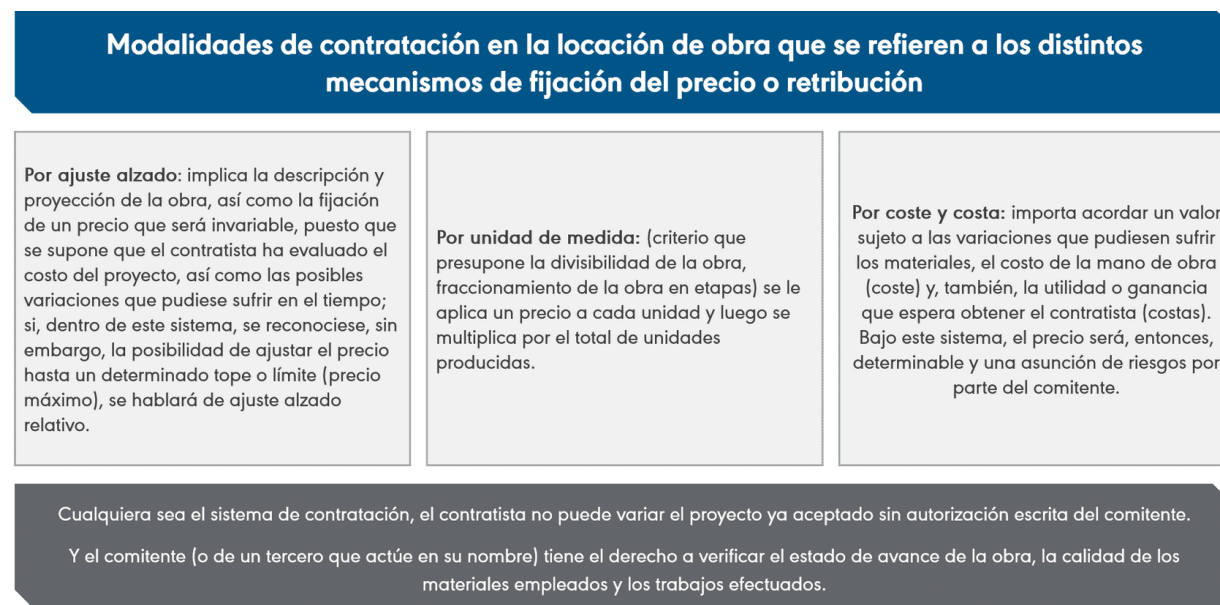
b) **Obligaciones del comitente:** a) pagar la retribución pactada; b) proporcionar al contratista o prestador la colaboración necesaria, y c) recibir la obra si fue ejecutada acorde a lo pactado.

- **Las cosas crecen y perecen para sus dueños:** la parte que debía proveer los materiales necesarios para la ejecución de la obra o prestación del servicio soportará la pérdida o destrucción de ellos, si hubiese ocurrido por caso fortuito. Esta solución opera como principio general y sin perjuicio de lo que más adelante señalaremos respecto del artículo 1268 del CCCN³¹, concretamente en lo relativo al contrato de obra (supuesto de destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega).

³¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1268. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **Algunas disposiciones especiales para las obras**

Figura 1: Modalidades de contratación en la locación de obra que se refieren a los distintos mecanismos de fijación del precio o retribución



- **Disposiciones especiales para los servicios**

El artículo 1278 del CCCN³² prescribe la remisión a la sección primera del capítulo (*Disposiciones comunes a los contratos de obra y servicios*) así como también a las previsiones contenidas en la sección dedicada a las obligaciones de hacer (esto es, aquellas que consisten, precisamente, en la prestación de un servicio o realización de un hecho).

³² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1278. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- El artículo 1279 del CCCN³³, por su parte, regula lo concerniente al contrato de servicios continuados, según se trate de un contrato con plazo determinado o sin convención al respecto, en cuyo caso se entenderá que lo ha sido con plazo indeterminado. Esto es, la norma prevé que, ante la ausencia de estipulación respecto del plazo, deberá considerarse la existencia de un plazo indeterminado, por lo que, en este caso, cualquiera de las partes podrá poner fin al contrato y dar preaviso con razonable anticipación a la otra parte, aplicándose, en lo pertinente, las reglas establecidas en el artículo 1078 del CCCN³⁴ respecto de la extinción por voluntad de una de las partes.

³³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1279. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

³⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1078. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

3.2.2. Agencia

El contrato de agencia es aquel que se lleva a cabo entre una parte, el agente, que se obliga a promover negocios por cuenta de otra, la empresa, de forma independiente y a cambio de una retribución (artículo 1479 del CCCN³⁵).

³⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1479. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Podríamos ver los detalles?

Claro, para ello abordaremos sus características esenciales.

1

Autonomía del agente: el agente debe desarrollar sus actividades con autonomía e independencia en relación con la empresa preponente o aquella que le ha encargado el contrato o actividad de agencia. No existe, en consecuencia, una dependencia laboral, ya que entre ambos debe existir una situación de igualdad. Por dicho motivo, nuestra jurisprudencia ha podido establecer lo siguiente: “El agente

comercial ejerce, de forma autónoma, su propia actividad, sin otra sujeción con la empresa que la que impone el cuidado de los intereses de esta y la necesidad de procurar negocios a la misma” (Centanaro, 2015, p. 354).

2

Organización empresarial: para el ejercicio efectivo de la actividad profesional, que tiene que realizar a su costa y riesgo, resulta indispensable y previo para el agente, disponer de una organización empresaria propia, y hasta en muchos casos se le exige contar con un establecimiento que cumpla determinadas condiciones. Por esta razón, la jurisprudencia ha establecido lo siguiente: “El agente de comercio tiene que crear una organización propia de la que sea dueño, aunque al cumplir la función mediadora haya de sujetarse a instrucciones del empresario principal” (Centanaro, 2015, p. 354).

3

Estabilidad en las relaciones (vínculo de duración): el contrato de agencia conlleva una relación estable, continuada y duradera entre el agente y el preponente. El contrato resulta de ejecución continuada porque comprende una pluralidad de operaciones y no simples actos aislados. Por este motivo, debe mediar una relación permanente sin la existencia de momentos en los que se rompa la relación y el vínculo entre el empresario principal y el agente.

4

Zona de actuación: resulta ser el lugar geográfico o territorio en que las partes convienen en que se desarrollará la actividad del agente. Es decir, al celebrarse el contrato de agencia, las partes van a indicar y delimitar en qué zona o territorio cumplirá sus funciones el agente, sin olvidar lo que hemos dicho respecto a la necesidad de una organización empresarial y también de la existencia de local fijo para que el agente cumpla acabadamente sus funciones.

5

Cláusula de exclusividad: consiste en una limitación de la libertad de las partes. El empresario principal no puede utilizar otros agentes en la misma zona y actividad y, como contrapartida, el agente no puede asumir encargos de otras empresas competidoras tratándose de la misma zona y por el mismo ramo de los negocios. Esta obligación de no competencia puede continuar en el período poscontractual, por un lapso limitado. El artículo 1480 del CCCN³⁶ regula la exclusividad como un derecho que le asiste al agente de actuar, de forma única, dentro de un área geográfica determinada, en la cual solo el agente podrá promover los negocios del empresario.

³⁶ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1480. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Y dentro de la tipificación contractual cuáles son sus caracteres?

Otros caracteres

- **Bilateral:** el acuerdo genera prestaciones recíprocas entre las partes intervinientes, ya que el agente se compromete a encarar, de manera estable, una actividad de promoción de los productos o servicios del preponente, y este se obliga al pago de la comisión acordada con aquel.

- **Consensual:** se perfecciona con el mero consentimiento de las partes.
- **Típico:** está regulado actualmente en el CCCN.
- **Formal:** debe hacerse por escrito (último párrafo del artículo 1479 del CCCN³⁷).

³⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1479. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **Oneroso:** el agente cobra una remuneración que, en general, consiste en una comisión que suele fijarse mediante un porcentaje, bilateral, consensual y no formal.
- **Conmutativo:** desde el momento de su celebración, las partes pueden apreciar con certeza la magnitud y equivalencia de las ventajas y sacrificios recíprocos.
- **Intuitu personae:** atento los caracteres de colaboración y duración que ostenta la agencia, resulta evidente que las aptitudes morales, técnicas y financieras de cada una de las partes serán determinadas para la otra al momento de contratar. Por este motivo, una alteración sustancial en la persona de uno de los contratantes podrá ser presentada como causal de rescisión justificada por la otra (por ejemplo, si se vende el fondo de comercio).
- **Adhesión:** si bien no puede anunciarse este carácter en términos absolutos, la realidad actual demuestra que, en la inmensa mayoría de los contratos de agencia, es el preponente quien impone las condiciones de contratación a sus agentes.

3.2.3 Concesión

El artículo 1502 del CCCN define como contrato de concesión lo siguiente:

Cuando el concesionario, que actúa en nombre y por cuenta propia frente a terceros, se obliga mediante una retribución a disponer de su organización empresarial para comercializar mercaderías provistas por el concedente, prestar los servicios y proveer los repuestos y accesorios según haya sido convenido.³⁸

³⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1502. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Qué ejemplos podríamos tener de este contrato?

La aplicación del contrato de concesión se da, principalmente, en bienes o mercaderías de alto costo y tecnología, aun cuando pueda extenderse el concepto a determinados servicios, como, por ejemplo, los bares o restaurantes dentro de un establecimiento mayor; pero en donde más se da esta figura es en la industria automotriz, las concesionarias.

Los elementos tipificantes son los siguientes:

- es una especie dentro de los contratos con finalidad distributiva (tiene por fin la distribución de productos o servicios).
- Se realiza a través de grupos de contratos conexos vinculados en un sistema de distribución.
- Hay una desigualdad negocial entre el concedente y el concesionario que se revela en la celebración del contrato por adhesión a cláusulas generales, en las que se estipulan normas generales para todos los concesionarios.
- Es un vínculo de larga duración.
- La entrega de bienes por parte del concedente puede hacerse con transferencia del dominio o sin ella.
- Se otorga al concesionario un monopolio de reventa que se concreta en una zona de exclusividad.
- No hay vínculo representativo entre el concesionario y el concedente; el primero actúa en nombre propio. Se autoriza al concesionario el uso de la marca del concedente.
- No hay relación laboral, ya que el concesionario es un comerciante autónomo que obra a su propio riesgo.
- Existe un control por parte del concedente.

Características

- **Bilateral:** al momento de su celebración, genera prestaciones recíprocas. El contrato de concesión genera obligaciones de dar, hacer y no hacer a cargo de las partes contratantes.
- **Oneroso:** puesto que las ventajas que obtiene cada parte tienen su razón de ser en sacrificios que, de manera directa o indirecta, benefician a su cocontratante. Así, el **concedente:** a) obtiene el beneficio de incrementar sus ventas, sin incurrir en inversiones y trasladando el riesgo comercial hacia otra empresa independiente, y b) consigue un provecho adicional, derivado de contar en diversos mercados con un sistema de mercantilización medianamente uniforme, que permite una cierta identificación de la marca a nivel regional. El **concesionario**, por su parte: a) recibe el lucro económico derivado de la actividad comercial, b) obtiene las ventajas de comercializar productos que ya cuentan

con cierto prestigio, y c) recibe, además, la cooperación e instrucción del concedente, para el mejor desempeño de su actividad comercial anterior y posterior a las ventas.

- **Consensual:** se perfecciona con el mero consentimiento de las partes.
- **Conmutativo:** las prestaciones obligacionales asumidas por los contratantes y los derechos que le competen son conocidos por estos desde el momento mismo de la celebración del contrato, es decir, no dependen de un acontecimiento externo, futuro e incierto.
- **De tracto sucesivo o de ejecución continuada:** el contrato de concesión origina entre las partes una relación estable y fluida, mediante el desarrollo de una actividad conducente al cumplimiento de un objetivo común.
- **Intuitu personae:** las cualidades de las partes resultan recíprocamente determinantes para la celebración del contrato. El concedente confía la tarea de comercializar su manufactura, que poseen una marca y un prestigio en el mercado, a una organización empresarial que ostente las condiciones necesarias que posibiliten el cumplimiento de la finalidad contractual. El mal desempeño del concesionario acarrearía perjuicios para el buen crédito de los productos comercializados, lo que generará un impacto negativo en el patrimonio, la credibilidad, el prestigio, etc., del concedente.

¿Qué debo tener en cuenta para no confundir la concesión con una locación de cosas o con un contrato de agencia?

Tabla 4: Concesión y locación

Concesión	Locación
La oferta contractual, generalmente, consiste en un proceso licitatorio, o bien en una adhesión a un pliego de condiciones negociales generales.	Procesos de licitación o adhesión no presentes.
Hay, habitualmente, un uso de bienes inmuebles o muebles, además de la prestación de servicios; pero no es la finalidad del contrato.	La finalidad es el uso y goce de una cosa.
Hay un uso de nombre del concedente y en ocasiones de una marca.	No ocurre en la locación.
El concedente controla la prestación del concesionario frente a los terceros.	No ocurre en la locación.

Fuente: elaboración propia.

Tabla 5: Concesión y agencia

Concesión	Agencia
El concesionario efectúa la prestación a nombre y por cuenta propia, aun cuando no exista mandato.	El agente no concluye los negocios, solamente vincula el eventual contratante con el preponente, salvo estar investido de representación. Actúa por nombre y a cuenta de otro.
El concesionario puede tener o no exclusividad en un ámbito territorial determinado.	El agenciero no tiene concurrencia dentro de su zona de operatividad, cuenta con exclusividad geográfica.
El beneficio del concesionario resulta de un plus en el precio con que el bien es adquirido por el público.	La remuneración del agenciero proviene de la comisión pactada con el proponente y que consiste generalmente en un porcentaje del precio de cada artículo que se venda.

Fuente: elaboración propia.

3.2.4 Contrato de franquicia

De conformidad con el artículo 1512 del CCCN³⁹, hay franquicia comercial cuando una parte, denominada franquiciante, otorga a otra, llamada franquiciado, el derecho a utilizar un sistema probado, destinado a comercializar determinados bienes o servicios bajo el nombre comercial, emblema o la marca del franquiciante, quien provee un conjunto de conocimientos técnicos y la prestación continua de asistencia técnica o comercial, contra una prestación directa o indirecta del franquiciado.

³⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1512. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

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

Características

- **Bilateral:** genera obligaciones para franquiciante y franquiciado.
- **Oneroso:** ambas partes obtienen una prestación a su favor.
- **Conmutativo:** desde su celebración, cada parte sabe las ventajas que le reporta.

- **De duración:** el tiempo constituye un requisito esencial para que produzca los efectos que las partes han tenido en vistas al celebrarlo.
- **Por adhesión:** las cláusulas son predispuestas por el franquiciante.
- **Nominado:** se encuentra específicamente regulado por la ley.

¿Existen algunos elementos que caractericen, de manera específica, el contrato de franquicia?

Elementos característicos

- **Licencia de marca:** el que otorga la franquicia es, en general, el titular de una marca o designación. Por este contrato, autoriza al franquiciado a vender bienes o servicios individualizados con ella. El franquiciado debe usar la marca y sus signos distintivos, y seguir sus instrucciones.
- **Transferencia del *know-how*:** el franquiciante debe proveer, asistir y entrenar al franquiciado de manera permanente. El *know-how* es el conocimiento técnico, procedimiento, conjunto de informaciones necesarias para la reproducción industrial que proceden de la experiencia en el proceso de producción, y que su autor desea guardar en secreto, sea para su uso personal o para transferirlos confidencialmente a terceros.
- **Regalías:** el franquiciado debe pagar al franquiciante (otorgante) una suma fija y una regalía mensual sobre sus ventas o ingresos. Adicionalmente, también se pacta el pago de otra regalía por el uso de la marca.
- **Operador de franquicia:** esta figura es esencial en la franquicia, ya que se trata de un contrato de tipo personal. La muerte o incapacidad del dueño u operador es causal de rescisión del convenio.
- **Territorio:** zona de actuación a favor del franquiciado, en la que desarrollará su negocio, cuya determinación puede ocasionar el éxito de la operación.
- **El plazo:** el plazo del contrato de franquicia no puede ser inferior a cuatro años. Sin embargo, un plazo inferior puede ser pactado si se corresponde con situaciones especiales como ferias o congresos, actividades desarrolladas dentro de predios o emprendimientos que tienen prevista una duración inferior, o similares. Al vencimiento del plazo, el contrato se entiende prorrogado tácitamente por plazos sucesivos de un año, excepto expresa denuncia de una de las partes antes de cada vencimiento con treinta días de antelación. A la segunda renovación, se transforma el contrato por tiempo indeterminado. Respondiendo a la pregunta de Fabián, de la situación inicial, si su franquicia ha sido renovada, será por tiempo indeterminado; si aún no han transcurrido cuatro años, al pasar este lapso de tiempo, se prorrogará, salvo pacto contrario.

- **Cláusulas de exclusividad:** las franquicias son exclusivas para ambas partes. El franquiciante no puede autorizar otra unidad de franquicia (empresa o negocio) en el mismo territorio, excepto con el consentimiento del franquiciado. Este último debe desempeñarse en los locales indicados, dentro del territorio concedido o, en su defecto, en su zona de influencia, y no puede operar por sí mismo o por *interpósita* persona unidades de franquicia o actividades que sean competitivas. Las partes pueden limitar o excluir la exclusividad, es decir, puede pactar sobre el alcance de la exclusividad, incluso a pesar de que no exista exclusividad.

¿Cómo se diferencia de la concesión?

- En cuanto al objeto, la franquicia recae sobre bienes y servicios de los más variados (indumentaria, alimentación, hotelería, etc.), mientras que la concesión se centra principalmente en la venta de bienes, como los automotores.
- La franquicia puede contener, en una de sus subespecies, la obligación disciplinaria de fabricación por el franquiciado. Por su parte, el concesionario se limita a revender, nunca a elaborar.
- La franquicia no incluye servicios de posventa, salvo supuestos especiales. El concesionario debe prestar tales servicios accesorios, así como los de garantía.
- Para acceder a la franquicia, el franquiciado debe efectuar un pago en concepto de regalías al iniciar el negocio y periódicamente. El otorgamiento de la concesión no requiere el desembolso de suma alguna por parte del concesionario como canon, pero sí se obliga a pagar el precio de los productos que le vende el concedente.
- En su forma típica, la franquicia importa la cesión del método de producción y comercialización (licencia del *know-how*) y el otorgamiento del uso de la marca del franquiciante (licencia de marca). En cambio, en la concesión las pautas de comercialización son menos rígidas y no existe la cesión de licencia por parte del concedente.

3.2.5 Mandato

Hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra. El mandato puede ser conferido y aceptado expresa o tácitamente. Si una persona sabe que alguien está haciendo algo en su interés y no lo impide, pudiendo hacerlo, se entiende que ha conferido tácitamente mandato. La ejecución del mandato implica su aceptación aun sin mediar declaración expresa sobre ella (artículo 1319 del CCCN⁴⁰).

⁴⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1319. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿El mandato representa al mandante?

El mandato puede tener o no representación. Esto significa que, cuando el mandatario actúa en nombre del mandante, se le ha otorgado representación; el mandatario actúa en nombre ajeno e interés ajeno. Por ejemplo, en el caso de la situación disparador, el señor Juan Hernández realiza los negocios en nombre de Fabián, el mandatario actúa en nombre ajeno y en interés ajeno. Si el mandante no otorga poder de representación, el mandatario actúa en nombre propio, pero en interés del mandante, quien no queda obligado directamente respecto del tercero, ni este respecto del mandante. Siguiendo el ejemplo anterior, si el señor Hernández compra en nombre propio y no en nombre de Fabián, es porque no tiene representación. Necesitará de un acto posterior, por el cual le transfiera a usted lo adquirido a Fabián. Conforme lo expresado, la representación no es esencial en el mandato, puede o no estar presente.

Caracteres

- **Consensual:** se perfecciona con el consentimiento de las partes.
- **No formal:** conforme a las reglas generales, impera respecto del mandato el principio de libertad de forma. El mandato puede ser expreso o tácito, y la aceptación también puede ser expresa o tácita, deducida esta última de los actos del mandatario. Volviendo a la situación inicial, le diremos a Fabián que no hace falta formalidad alguna para el contrato de mandato.
- **Gratuito:** así lo establece el artículo 1711, inciso 1, del CCCN: "A falta de pacto en contrario, el mandato se supone gratuito"⁴¹. Por consiguiente, en caso de pacto, el mandato puede ser retribuido y adquirir el carácter de oneroso.

⁴¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1711. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **Intuito personae:** es un contrato que se basa en la confianza que el mandante otorga al mandatario.
- **Nominado:** está establecido en la ley.

¿El mandato es parecido a la agencia?

Diferencia con la agencia

El mandato y, en especial, la representación, están en la base de la agencia, puesto que en esta última hay un encargo y una actuación por cuenta ajena. La analogía ha sido considerada por alguna jurisprudencia como base suficiente para aplicar las reglas del mandato a la agencia.

Sin embargo, el contrato de agencia incluye otros aspectos que exceden la figura del mandato, ya que no solo hay un encargo para la celebración de actos jurídicos, sino también actos materiales y obligaciones de hacer, propias de un contrato de servicio. Asimismo, el mandato está previsto para actos aislados y no para relaciones de duración que involucran actos continuados.

3.2.6 Gestión de negocios

Según el CCCN: "Hay gestión de negocios cuando una persona asume oficiosamente la gestión de un negocio ajeno por un motivo razonable, sin intención de hacer una liberalidad y sin estar autorizada ni obligada, convencional o legalmente"⁴².

⁴² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1781. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Cuáles serían los requisitos básicos para la existencia de una gestión de negocios?

Los requisitos que tipifican la gestión de negocios son los siguientes:

- **Negocio ajeno:** el gestor debe encargarse de uno o varios negocios de otro.
- **Espontaneidad:** consiste en una manifestación unilateral de voluntad, lo que lleva al gestor a encargarse, sin mandato previo, de la gestión de un negocio ajeno. Nuestra ley impide el vínculo obligacional para que exista gestión de negocios.
- **Intención de obligar eventualmente al dueño del negocio**
- **Ausencia de ánimo lucrativo:** el gestor no es remunerado, sino que obra con total desinterés en el beneficio propio y en pos del ajeno por razones de solidaridad, cooperación, humanidad o gratitud, sin perjuicio del reintegro que la ley le acuerda en proporción al beneficio y utilidad obtenida por el dueño.
- **Se aplican supletoriamente las normas del mandato.**

¿Cómo diferencio la gestión del mandato?

Es fácil distinguir la gestión de negocios del mandato expreso, pues en este último hay un acuerdo de voluntades entre el dueño del negocio, el mandante, y quien realiza esa gestión, el mandatario, lo que no sucede en la gestión de negocios ajenos, en la que no hay autorización ni obligación previas de llevar adelante aquella actividad. Además, el mandato solamente se refiere a actos jurídicos, mientras que la gestión de negocios ajenos puede tratarse también de actos materiales.

3.2.7 Consignación

El artículo 1335 del CCCN dispone lo siguiente: "Hay contrato de consignación cuando el mandato es sin representación para la venta de cosas muebles". El mandato, por su parte, se define como el contrato por el cual una parte "se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra"⁴³.

⁴³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1319. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

De la definición legal, se pueden extraer las reflexiones que se exponen a continuación:

- la consignación es un contrato por el cual una parte, denominada consignante, encarga a otra, llamada consignatario, la realización de un acto jurídico en interés de aquel.
- El consignatario no representa al consignante, es decir, que en su relación con los terceros actúa en su propio nombre, declara su voluntad por sí, y él queda directamente obligado frente al tercero.
- El ámbito de aplicación de la consignación está limitado, en principio, a la venta de cosas muebles.

¿Por ejemplo?

Retomando a la situación inicial, habría consignación si Fabián dejara productos que él produce en un negocio céntrico a los fines de que sean vendidos por el comerciante.

Caracteres

- **Bilateral:** las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra.
- **Oneroso:** porque las ventajas que procuran a una de las partes les son concedidas en virtud de una prestación que ella ha hecho o se obliga a hacer a la otra. El consignatario tiene derecho a una retribución por el encargo encomendado (artículo 1342 del CCCN⁴⁴).

⁴⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1342. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **Conmutativo:** las ventajas o pérdidas que derivan del contrato son conocidas y ciertas para una de las partes o para ambas al momento de celebrar el contrato.
- **No formal:** la ley no impone una solemnidad determinada para su celebración.

- **Nominado:** se encuentra regulado y tratado especialmente por la ley.
- **De tracto sucesivo:** el contrato supone un lapso de duración necesario para que el consignatario ejecute el negocio encomendado.

3.2.8 Corretaje

Hay contrato de corretaje cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes.

Centanaro (2015) define el corredor de la siguiente manera: "Aquella persona física o jurídica que intermedia profesionalmente entre la oferta y la demanda de cosas muebles o inmuebles, bienes o servicios, con la finalidad de preparar, promover o facilitar la celebración de un negocio vinculado con ellos". Así, el corredor no es un mandatario ni un consignatario; es un intermediario que acerca a las partes de un futuro contrato.

Los sujetos que intervienen en el contrato (partes) de corretaje son los siguientes: a) el corredor, intermediario entre la oferta y la demanda de cosas, bienes o servicios; y b) el comitente, quien encarga dicha intermediación.

En cuanto a sus caracteres, puede concluirse en que el contrato de corretaje es a) bilateral; b) oneroso; c) consensual; d) aleatorio, y e) no formal.

Cabe agregar que, a través de esta figura contractual, se desarrolla una gran variedad de actividades cotidianas en el comercio de mercancías y efectos de distinta índole (como cereales, materias primas, productos elaborados, etc.), así como tal vez, principalmente, en el mercado inmobiliario, en el que el corredor acerca la oferta y la demanda en las operaciones que tienen por objeto bienes inmuebles.

¿Entonces el corredor puede intermediar en varias actividades?

Se ha clasificado al corretaje de acuerdo con la cosa objeto de la gestión en que el corredor ejerza la intermediación:

a) corretaje de comercio, común u ordinario, esto es, el que se dedica a la intermediación entre oferta y demanda de mercancías y efectos de comercio;

b) corretaje de cereales, es decir, aquel en el que se interviene en las bolsas y los mercados de granos y cereales en general;

c) corretaje inmobiliario, que se caracteriza por la intermediación en el mercado de cosas inmuebles.



CONTINUAR

Referencias

Centanaro, E. (2015). *Manual de Contratos*. (1a. ed.). La Ley.

Código Civil de la Nación [CCN]. Ley 340 de 1869. 29 de septiembre de 1869 (Argentina).

Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

CONTINUAR

Descarga en PDF



M3. Contratos en particular.pdf
306.9 KB

