ÍNDICE SUMARIO

TERCERA SECCIÓN
CONTRATOS TRANSMISIVOS

CAPÍTULO XV
CESIÓN DE DERECHOS

. 9

Primera Parte – Cesión de derechos

I. Antecedentes históricos y reformas legislativas: la progresiva cesibilidad de los créditos y deudas 10
II. Costumbres y finalidad económica del contrato 13
III. Concepto 16
1. La transmisión de derechos en general 16
2. La cesión de derechos 17
IV. Delimitación y caracteres 19
1. Subrogación 19
2. La novación 20
3. Caracteres del contrato de cesión 21
4. La forma 22
V. Clases de cesión 24
1. Finalidad directa e indirecta 24
2. Cesión del contrato *ministerio legis* 25
3. El endoso 25
4. La subasta de créditos 26

VI. Finalidad típica: la transmisión de la propiedad del crédito.... 27
1. La cesión como contrato consensual o real 28
2. La cesión como contrato con efectos obligacionales o reales..... 28
VII. Presupuestos del contrato: sujetos y capacidad 31
VIII. Elementos esenciales 33
1. Objeto..... 33
A) Regla general 33
B) Exclusiones legales genéricas: derechos inherentes a la persona, causa y objeto inmoral 36
C) Exclusiones legales específicas..... 38
D) Prohibición convencional..... 39
2. La causa..... 40
IX. Efectos..... 41
1. El cedente 41
A) Obligación de ceder: contenido de la cesión..... 41
B) Deberes colaterales..... 44
C) Garantías..... 44
1) Garantía de existencia y legitimidad..... 46
2) Garantía de solvencia..... 49
3) Garantía pactada..... 51
2. El cesionario 51
A) Obligación de pago del precio..... 51
B) Deberes colaterales 52
3. Los efectos entre las partes 53
4. Los efectos frente a los terceros 53
A) Comienzo de los efectos 54
B) La notificación 55
C) Situación del crédito cedido no notificado..... 58
D) Conflictos entre cesionarios, embargantes, acreedores .. 58
1) Concurrencia de cesionarios 59
2) Concurrencia de cesionarios y embargantes..... 60
3) Oponibilidad a otros interesados..... 62
E) Acciones del deudor cedido 62
X. Extinción..... 64

Segunda Parte – Casos especiales

I. Cesión de derechos personalísimos..... 64

II. Cesión de derechos reales 65
III. Cesión de derechos intelectuales..... 68
IV. Cesión de derechos litigiosos 68
V. Cesión de créditos en garantía 69
1. Admisibilidad 69
2. La costumbre negocial 70
3. Cesión *pro solvendo* y *pro soluto* 71
4. Cesión para la cobranza..... 74
5. Prenda de créditos..... 74
6. Cesión de créditos en garantía..... 75
A) Calificación como prenda de créditos 77
B) Calificación como cesión fiduciaria 78
C) Nuestra opinión 79
VI. Cesión con finalidad financiera o toma de control societario..... 80
VII. Cesión de deudas 82
1. La expansión actual de la cesión de deudas..... 82
2. La recepción legislativa 83
3. Clases de cesión de deudas 84
A) La cesión de deudas o delegación perfecta 85
B) La asunción de deudas o delegación imperfecta..... 85
C) La asunción de cumplimientos 86
D) La expromisión..... 86
VIII. Títulos de deuda y obligaciones negociables..... 87
IX. Cesión de contrato 89
1. Concepto 89
2. Supuestos contemplados..... 91
3. Requisitos..... 95
4. Contenido de la cesión..... 97
5. Efectos 97
A) Derechos del cesionario..... 97
B) Relaciones entre el cedente y el cesionario..... 98
C) El contratante cedido 98
X. Cesión de contrato y derechos del consumidor..... 99
1. Cesiones de carteras y modificaciones subjetivas y objetivas del contrato de consumo..... 99
2. Cesión del contrato de trabajo..... 100
3. Cesión de fondos de comercio..... 101

4. Cesión de carteras de créditos 101
5. Cesión de carteras de contratos de seguro 103
6. Cesión de carteras de afiliados de medicina prepaga 104
7. Conclusiones 104
XI. Cesión de contrato de jugadores de fútbol profesionales 105
1. El contrato entre el jugador de fútbol profesional y la entidad deportiva 106
2. La cesión del contrato del jugador 109
XII. Cesión de derechos hereditarios 110
1. Reglas aplicables 110
2. Objeto 112
3. El problema de la transmisión de un solo bien hereditario 113
4. Oportunidad para realizarla 113
5. Forma del contrato 114
6. Publicidad: diferentes posturas al respecto 114
7. Modalidades, garantía de evicción y carácter aleatorio 115

CAPÍTULO XVI

CONTRATO DE "FACTORING"

I. Concepto 117
II. Costumbres y finalidad económica del contrato 121
III. Finalidad típica: elementos y clases de factoreo 123
1. Servicios 125
2. Financiamiento 126
IV. Calificación, delimitación y caracteres 127
1. Normas aplicables 127
2. El problema de la cesión global de créditos futuros 129
3. Cesión *pro soluto*, *pro solvendo* y prenda de créditos 132
4. La finalidad asegurativa y el seguro de crédito 134
5. El *factoring* como negocio de colaboración: la modificación unilateral y la extinción anticipada 135
6. La causa compleja 137
7. Otros caracteres 138

8. Delimitación con el descuento de documentos 138
9. El endoso de facturas 139
V. Sujetos 139
VI. Relaciones interpartes 140
1. Cláusulas delimitativas de la cesión global de créditos futuros 140
2. Garantías: el principio de validez de la cesión 143
3. Deberes secundarios de conducta derivados de la cesión 143
VII. Efectos entre las partes y frente a los terceros 144
1. El problema de la notificación: la cesión de carteras de crédito 144
2. Las defensas oponibles 146
3. El incumplimiento parcial, imputación de pagos 147

CUARTA SECCIÓN

CONTRATOS DE COLABORACIÓN GESTORIA

CAPÍTULO XVII

EL MANDATO

..... 151

Primera Parte – La representación

I. Introducción 153
II. Antecedentes históricos y reformas legislativas 155
III. Legitimación para obrar. Representación necesaria, orgánica y voluntaria 159
IV. La imputación basada en la apariencia 161
1. Fundamentos 162
2. Aplicación como principio jurídico 164
3. Elementos tipificantes 164
A) Existencia de un título 164
B) Creación de una apariencia 165
C) Existencia de confianza 166

4. Efectos 167
5. Casos a los que se aplica 167
A) Empleados y colaboradores del empresario 167
B) El factor de comercio 169
C) El representante para la venta de planes de ahorro 169
D) El agente institorio en el contrato de seguro 169
E) El mandato aparente 170
F) El pago al acreedor aparente 171
G) Protección a terceros adquirentes de inmuebles 171
H) La apariencia en materia societaria 172
V. La ratificación 173
1. Concepto de poder y de ratificación 173
2. Formas 175
3. Notificación a los terceros 176
4. Efectos del acto sin ratificación 176
5. Efectos del acto ratificado 177
6. Los derechos y deberes de los terceros 178
VI. Elementos de la relación representativa 179
1. La eficacia directa 179
2. La actuación a nombre ajeno 180
3. La actuación por cuenta ajena 180
4. Comunicabilidad de la actuación *nomine alieno* 181
VII. El mandato y la representación: posición del Código Civil 182
VIII. El contrato consigo mismo y doble representación 183
1. Concepto 183
2. Contrato consigo mismo 184
3. Doble representación 186

Segunda Parte – La representación voluntaria

I. Concepto 186
II. Sujetos: unidad o pluralidad 188
1. Pluralidad de mandantes 189
A) Relación con el mandatario 189
B) Relación con los terceros 189
2. Pluralidad de mandatarios 190
A) Obligaciones del mandatario 190
B) Supuesto de solidaridad 191
III. Capacidad 192

IV. Objeto 193
1. El objeto en general: actos jurídicos y actos lícitos 194
2. Requisitos 194
A) Determinación 194
B) Licitud y prohibición del objeto 195
3. Actos jurídicos que pueden ser objeto del mandato 197
A) Actos personales y personalísimos 197
B) El mandato *post mortem* 197
C) Actos familiares 198
D) Actos procesales 200
E) Prohibición contractual 200
V. Forma y prueba 200
1. La libertad de formas 201
2. Expresión del consentimiento 202
3. Forma para la prueba 203
VI. Límites del poder 204
VII. Poder general y especial 205
1. Requisitos mínimos de determinación 205
2. Poder general 205
3. Poder absoluto y poder en blanco 206
4. Poder concebido en términos generales. Actos de administración 206
5. Poder especial 208
6. Casos en que se requiere poder especial 208
VIII. Interpretación 212
1. Es restrictiva 212
2. No es literal 213
3. Es subjetiva y objetiva 213
4. Poder para transar, reconocer, renunciar e interpelar 214
5. Poder para vender 214
6. Poder para promover la sucesión 214
IX. Exceso y abuso de poder 215
1. El exceso 215
2. El abuso 218
3. Actos contradictorios del representante y representado respecto a terceros 218
X. Efectos del poder 219
XI. Extinción del poder 220

Tercera Parte – El contrato de mandato

I. Concepto 220
1. El contrato de mandato 220
2. El mandato como modelo típico de gestión 221
3. El interés como elemento de la colaboración 222
4. Importancia jurídica del interés 224
5. Interés compartido con el mandatario o de un tercero 225
II. Caracteres 225
1. En el Derecho Romano 225
2. Caracteres actuales 226
III. Delimitación 227
1. Civil y comercial 227
2. El corretaje 227
3. El albacea testamentario 228
4. Locación de servicios y de obra 228
5. Gestión de negocios 229
6. Depósito 229
7. El *agency* y el *trust* en el Derecho anglosajón 229
8. Relaciones jurídicas calificadas como mandato 230
IV. Clases: con representación, sin representación 230
1. Calificación del mandato sin representación 230
2. La acción subrogatoria 233
3. La identificación del mandante en el mandato oculto 234
V. Capacidad, consentimiento, forma, prueba, objeto: reenvío 235
VI. El mandato y la protección de los consumidores 235

Cuarta Parte – Derechos y obligaciones

I. Obligaciones nucleares del mandante 236
1. El pago del precio 237
A) Modos de fijación 237
B) El orden público 238
C) La obligación frente al exceso de poder y la extinción 239
D) Casos especiales: los abogados 239
E) El pacto de cuota litis 240
E.1) Concepto 240

E.2) Contrato de cambio con precio cuotificado o vínculo asociativo 241
E.3) Admisibilidad en el ordenamiento jurídico 242
E.4) Impugnación del pacto 243
E.5) Efectos del incumplimiento del pacto 247
F) Pago al submandatario 248
2. Obligación de liberar al mandatario de lo adeudado a un tercero y de las pérdidas sufridas 249
II. Deberes secundarios de conducta del mandante 250
III. Responsabilidad del mandante frente al mandatario 250
IV. Obligaciones del mandatario: la ejecución del encargo 252
1. Comienzo de la obligación 253
2. Contenido 253
3. Ejecución 254
V. Deberes secundarios de conducta del mandatario 255
1. Deber de lealtad 255
2. Deber de secreto 256
3. Deber de informar 256
4. Deberes de custodia, conservación y restitución de bienes recibidos del mandante o de terceros 257
5. La rendición de cuentas 258
VI. Responsabilidad civil del mandatario 261
1. Responsabilidad precontractual 261
2. Responsabilidad contractual 262
3. Eximentes 264
4. Solidaridad 264
VII. Protección del crédito: derecho de retención 265

Quinta Parte – Modificaciones subjetivas: sustitución y cesión

I. Sustitución 266
1. Concepto 266
2. Reglas aplicables 268
II. Cesión 270

Sexta Parte – Extinción

I. Modos de extinción 271
II. Cumplimiento del encargo 271

III. Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria 272
IV. Revocación 273
1. Concepto 273
2. Ámbito 274
3. Licitud, abusividad y efectos del pacto de irrevocabilidad 275
4. Revocación con causa o sin causa 279
5. Revocación expresa o tácita 280
6. Titularidad 281
7. Efectos 281
8. Revocación del encargo cumplido parcialmente 282
9. Revocación del encargo pagado anticipadamente 283
10. Daños derivados de la revocación ilegítima 283
V. Renuncia 284
1. Concepto 284
2. Con causa, sin causa e intempestiva 285
VI. Muerte o incapacidad del mandante o mandatario 286
VII. Imposibilidad sobreviniente 288
VIII. Efectos de la extinción 288

CAPÍTULO XVIII

COMISIÓN, CORRETAJE, MANDATARIOS PROFESIONALES

I. Contrato de comisión o consignación 293
II. Contrato de corretaje 298
1. Concepto y caracteres 298
2. Obligación nuclear del corredor 301
3. Deberes secundarios de conducta 303
A) Deber de registro 303
B) Deber de rendición de cuentas 304
C) Deber de secreto 304
4. La obligación del comitente de pagar la comisión 304
III. Nuevos mandatarios profesionales: administradores de fondos de pensión y de inversiones 306
1. Administración de fondos comunes de inversión 306

2. Administración de fondos jubilatorios 308
3. Ahorro para fines determinados 309
A) El sistema de comercialización 309
B) El mandato para invertir 310
4. El mandato como asunto público 310
5. El enfoque privado 311
IV. Casuística 313
La apariencia jurídica y la representación 313
Cám. Nac. Civ., sala H, 22-11-93, "Eisner, Isidoro y otro c/La Panamericana Coop. de Seguros Ltda.", L. L. del 15-9-94 313

QUINTA SECCIÓN

CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DEL USO

CAPÍTULO XIX

LOCACIÓN DE COSAS

..... 319
I. Antecedentes históricos y reformas legislativas 320
II. Costumbres y finalidad económica del contrato 322
III. Concepto 324
1. Definición 324
2. Finalidad típica 328
3. Normas aplicables: locación típica y atípica 329
4. El destino de la cosa como elemento de calificación 329
5. La promesa de locación 330
6. El carácter personal o real del derecho del locatario 331
IV. Delimitación y caracteres 333
1. Caracteres 333
2. Delimitación con la compraventa 334
3. Delimitación con el depósito 335
A) Reglas generales 335

B) Locación con depósitos en garantía 335
C) Caja de seguridad bancaria 336
D) Contrato de garaje 337
4. Delimitación con el comodato 337
5. Locación de servicios: locación con servicios. Contrato de hospedaje 338
6. Contratos asociativos: participación en las ganancias del locatario 339
7. Delimitación con el préstamo de consumo 340
8. Comparación con el usufructo y el derecho de uso 340
9. Locación forzosa 341
V. Presupuestos del contrato 342
1. Sujetos 342
A) El locador: propietario, tenedor, usufructuario, condóminos, heredero aparente 342
B) Pluralidad de locatarios 343
2. Capacidad 344
3. Locación prohibida en la hipoteca 346
VI. Elementos esenciales: consentimiento 346
VII. Elementos esenciales y típicos 347
1. La cosa 347
A) Cosas muebles e inmuebles. Determinación. Accesorios 348
B) Derechos y fondo de comercio 350
C) Cosas ajenas 353
D) Bienes del dominio público 354
2. El precio 355
A) Caracteres del precio: determinación, periodicidad 355
B) Carácter dinerario, precio mixto y accesorios 356
C) Alquileres en dólares y emergencia económica 357
D) ¿Qué conceptos quedan incluidos en la idea de "canon locativo"? 358
E) Modificación unilateral-bilateral. Alquileres progresivos 359
3. El plazo 362
A) Caracteres del plazo 362

B) Plazo máximo 363
C) La opción de prórroga 365
D) Plazo mínimo 366
VIII. La causa 371
1. La causa ilícita 371
2. La frustración del fin 373
IX. La forma 374
X. La prueba 377
1. Prueba de la existencia del contrato 377
2. Prueba del pago 379
XI. Efectos 380
1. El locador 380
A) Obligación de entregar la cosa: estado de la cosa y accesorios 381
B) Deberes colaterales 384
B.1) Colaboración: deber de conservación 384
B.2) Protección: deber de asegurar el goce pacífico 385
C) Garantías: de evicción y vicios redhibitorios 385
C.1) Vicios o defectos de la cosa locada 386
C.2) Daños a la persona del locatario 386
C.3) Actos relativos a la persona del locatario 387
C.4) Turbaciones de derecho 388
2. El locatario 389
A) Obligación de pagar el precio de la locación 389
A.1) Concepto, extensión, lugar de pago 389
A.2) Defensas: suspensión del pago. Derecho de retención. Compensación. Casos 392
B) Deberes colaterales 395
B.1) Colaboración: deber de uso regular conforme al destino 395
B.2) Protección: deber de cuidado de la cosa. Abandono. Obras nocivas 397
3. Garantías de cumplimiento 398
A) Fiador, principal pagador, codeudor solidario 398
B) La finalización del contrato de locación y la extensión de la responsabilidad del fiador 401
C) Cláusula penal 403
4. Efectos frente a la quiebra 405

XII. Distribución de los riesgos del deterioro: régimen de mejoras, clases, derogabilidad 407
1. Los riesgos del contrato y su distribución justa 407
2. Responsabilidad por deterioros 410
A) La responsabilidad del locador 410
B) La responsabilidad del locatario 415
3. El riesgo de destrucción total o parcial 417
4. El régimen de mejoras 418
A) Definición y clases 418
B) Obligación y facultades de hacer las mejoras 418
C) El pago de las mejoras 419
D) Daños por la realización de mejoras 421
E) Régimen de mejoras en la restitución 422
5. Pactos que modifican el régimen legal 423
XIII. Modificaciones subjetivas 424
1. Cambio de locador por venta de la cosa locada 424
2. Continuador en la locación por el grupo conviviente y la concubina 426
3. Cesión del contrato 428
4. Sublocación 429
5. Transferencia de fondos de comercio y transformaciones de la sociedad locataria 432
XIV. Extinción 433
1. Clasificación 433
2. Las causas de extinción 435
3. Vencimiento del plazo: continuación en la ocupación. Opción de prórroga 439
4. Rescisión unilateral 444
5. Falta de pago 445
6. Abandono: inmuebles y automotores 446
7. Distracto. Convenio de desocupación 447
XV. Efectos de la extinción 449
1. Desalojo 449
2. Obligación de restitución 455
3. Daños resarcibles 456

XVI. Casuística 459
1. Extensión de la fianza en caso de prórroga (expresa) o de un nuevo contrato de locación (renovación) 459
Cám. Nac. Civ., sala B, 10-4-92, "Azar c/Zárate", L. L. 1993-B-274 459
Cám. Nac. Civ., sala C, "Pinto, Mauricio c/Sánchez, Andrés Aníbal s/Ejecución de alquileres", E. D. del 28-3-2001, p. 5 459
Cám. Civ. y Com. 5ª Nom. de Córdoba, 19-2-2001, "Vaira, Enrique c/Negri, Mirian", L. L. Córdoba 2001-1026 460
2. ¿Cómo se interpreta el cambio de precio a la luz del problema de la extensión de la responsabilidad del fiador? 460
Cám. 2ª Civ. y Com. de Paraná, "Bruera de Herrera c/Disenfeld", L. L. Litoral 2002-1181 461

CAPÍTULO XX

CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE USO. SECCIONES ESPECIALES

..... 463

Primera Parte – Contrato de alquiler de automóviles ("rent a car")

I. Costumbres y finalidad económica del contrato 464
II. Concepto 465
III. Caracteres 466
IV. Presupuestos del contrato: sujetos 466
V. Elementos esenciales y típicos 467
VI. Efectos 468
VII. Riesgos del contrato 468
1. Deterioros del automóvil 469
2. Daños a terceros 470

Segunda Parte – El contrato de tiempo compartido ("time sharing")

I. Costumbres y finalidad económica del contrato 470

II. Concepto 471
1. Definición 471
2. Terminología 473
3. Finalidad 474
4. Derecho real y derecho personal 474
III. Caracteres 475
IV. Presupuestos del contrato: sujetos 477
V. Período precontractual 477
1. Ofertas agresivas y ventas emotivas 477
2. La rescisión unilateral incausada por parte del consumidor: decreto 561/99 478
3. La resolución por incumplimiento del deber de información 479
4. La propagación de los efectos a los contratos conexos 479
VI. Efectos 480
1. El empresario 480
A) Obligación de dar el uso y servicios: plazo, condiciones de utilización 480
B) Deberes secundarios 481
2. El consumidor-adquirente 481
A) Obligación de pago del precio 481
B) Deberes secundarios: custodia y conservación 482
3. Cláusulas abusivas 482

Tercera Parte – Arrendamientos rurales

I. Los arrendamientos rurales constituyen materia especial 482
II. El arrendamiento rural 483
1. Concepto 483
2. Distingo con la locación urbana 484
3. Distingo con la aparcería 484
4. Plazos mínimos, tácita reconducción y contratos agrarios accidentales 485
5. Forma. Integración del contrato. Inscripción registral 486
6. Modificaciones subjetivas 487
7. Privilegios e inembargabilidad 488
8. Cláusulas abusivas 488
III. Aparcería 488

Cuarta Parte – El comodato

I. Costumbres y finalidad económica del contrato 490
II. Concepto 491
1. Definición 491
2. Finalidad típica 492
3. La promesa de comodato 492
III. Caracteres 493
IV. Presupuestos del contrato 495
1. Sujetos 495
2. Pluralidad de comodatarios 496
3. Venta de la cosa por parte de los herederos 496
4. Capacidad 496
V. Elementos esenciales y típicos 498
1. Objeto 498
2. Causa 499
VI. Forma 499
VII. Prueba 499
VIII. Efectos 500
1. El comodante 500
A) Obligaciones 500
B) Deberes secundarios de conducta: gastos 501
C) Garantías 501
2. El comodatario 502
A) Obligaciones: uso regular conforme a destino 502
B) Deberes secundarios de conducta: gastos 503
IX. Riesgos del contrato 504
X. Modificaciones subjetivas: cesión 505
XI. Extinción 505
XII. Efectos de la extinción 507

CAPÍTULO XXI

EL "LEASING"

..... 509

I. Costumbres, finalidad económica y antecedentes nacionales ... 510
1. Costumbres y finalidad económica del contrato 510
2. Antecedentes de Derecho Comparado y nacional 514

II. Concepto 518
1. Definición 518
III. Elementos típicos, subtipos y modalidades 521
1. Elementos del tipo 522
A) Generales 522
B) Especiales 522
2. Diferencias entre modalidades y subtipos de *leasing* 523
A) Modalidades en la elección del bien 524
B) Bipartito y tripartito 526
3. El *leasing* operativo 527
4. El *leasing* financiero 529
5. *Leasing* inmobiliario 531
6. *Leasing* mobiliario 532
7. *Leasing* internacional: la Convención de Ottawa 533
8. *Leasing* de retro o *lease back* 534
9. Normas aplicables para la integración contractual: remisión legal 538
IV. Caracteres 539
1. Caracteres generales 539
2. Contrato de consumo 539
3. Contrato celebrado por adhesión 540
V. Calificación y delimitación 540
1. El debate sobre la calificación 540
A) Derecho personal o real 540
B) Calificación como compraventa, venta simulada, negocio fiduciario 541
C) Calificación como locación 543
D) Contrato atípico 545
E) Contrato típico autónomo 545
2. Delimitación 545
A) Con el contrato de servicios 545
B) Con el mutuo 546
C) Alquiler de automóviles 546
VI. Presupuestos del contrato 547
1. Sujetos 547
2. Relación del dador con la cosa 547
3. Capacidad 548

VII. Elementos esenciales y típicos 548
1. Objeto 548
2. Precio 550
3. Plazo 551
A) Duración 551
B) Vencimiento: posibilidades 551
4. La opción de compra, de renovación y prórroga 552
A) Opción de compra 552
1) Carácter esencial, irrenunciabilidad 552
2) Plazo para su ejercicio 553
3) Situación jurídica hasta el ejercicio de la opción 554
4) Situación jurídica con posterioridad al ejercicio de la opción 555
B) La opción de renovación 557
C) La opción de prórroga del plazo 557
5. Función económica 558
VIII. Forma y prueba 558
1. Forma 558
2. Inscripción registral 559
A) Características de la inscripción 559
1) Integración con las normas registrales 562
B) Cancelación de la inscripción 562
IX. Prueba 564
X. Efectos entre las partes 564
1. El dador 564
A) Obligaciones 564
1) Obligaciones antes del ejercicio de la opción por el tomador 565
1.1) Dar para transmitir la tenencia del bien 565
1.2) Asegurar el uso y goce pacífico del bien 567
B) Deberes secundarios de conducta 568
C) Garantías por evicción y vicios redhibitorios. Cláusula de eximición de responsabilidad por evicción y vicios redhibitorios: su validez 569
2. El tomador 571
A) Obligaciones 571
1) Pago del canon 571

2) Obligación de ejercicio regular del uso y goce del bien 571
3) Obligación de restitución 574
4) Ejercicio de la opción de compra 574
B) Deberes secundarios de conducta 574
3. Distribución de riesgos del contrato 574
4. Efectos frente a terceros 576
A) Inscripción registral: comienzo y duración de la oponibilidad 576
B) Extensión de la responsabilidad. Acreedores del tomador y dador 576
5. Oponibilidad frente a la quiebra 577
A) Caso de concurso o quiebra del dador 577
B) Caso de concurso o quiebra del tomador 577
XI. Responsabilidad por daños 578
XII. Modificaciones subjetivas 580
XIII. Extinción 581
1. Causas de extinción por aplicación de las normas de la locación y compraventa 581
2. La resolución del *leasing* inmobiliario 581
3. La resolución del *leasing* mobiliario 583
XIV. Cancelación de la inscripción registral. Remisión 585
XV. Aspectos impositivos 585

SEXTA SECCIÓN

CONTRATOS DE OBRA Y SERVICIOS

CAPÍTULO XXII

TRABAJO, SERVICIOS Y OBRA

Guía introductoria 589

Primera Parte – Las distintas posiciones

I. Modelos históricos del contrato de servicios 592
1. El contrato de servicios como relación jurídica real: "La locación de servicios" 592

2. El contrato de servicios como relación jurídica familiar: el empleo doméstico 593
3. El contrato de servicios como relación jurídica dominial: el "recurso de la empresa" 594
4. El contrato de servicios dependiente: el contrato de trabajo 595
II. Costumbres y finalidad económica del contrato 595
III. La división entre trabajo dependiente, servicios y obra 596
A) La tesis tripartita 597
B) La tesis bipartita 599
C) La asimilación entre locación de obra-obligación de resultados y locación de servicios-obligaciones de medios 599
D) Los servicios como trabajo autónomo 601

Segunda Parte – El distingo entre el contrato de trabajo, de servicios y de obra

..... 603
I. El sistema adoptado por el proyecto de 1998 604
II. El servicio dependiente: el contrato de trabajo 605
1. La dependencia 605
2. La colaboración autónoma y dependiente 609
3. El distingo en la jurisprudencia 610
III. El servicio autónomo: locación de servicios y de obra 612
1. El servicio es un hacer con un valor específico y no un dar 612
2. El servicio como actividad intangible 614
3. La noción de obra 614
A) La noción de resultado como producto de la actividad 614
B) La noción de obra como bien reproducible 616
C) La noción de obra como resultado 616
D) La noción de obra como ejecución técnica 617

CAPÍTULO XXIII

CONTRATOS DE SERVICIOS PROFESIONALES

Primera Parte – Aspectos generales

..... 619

I. Teorías jurídicas sobre el contrato profesional 620
1. Teoría del mandato 620
2. La teoría de la locación de servicios 622
3. La teoría de la locación de obra 623
4. La teoría del contrato atípico 624
5. La teoría el contrato multiforme 625
6. La teoría del contrato profesional 626

II. Caracteres 626
1. Caracteres generales 626
2. La confianza en el contrato de servicios profesionales 628
3. Contrato de consumo 631

III. Sujetos 632
1. Características de una definición normativa de profesional 632
2. El debate sobre la necesidad de habilitación 633

IV. Prueba 635

V. El profesional: obligación nuclear 636
1. Principales características 636
2. Ausencia de una teoría de las obligaciones de hacer 637
3. La tesis de la obligación de medios y de resultado 638
A) La tesis clásica 639
B) La aceptación como clasificación general 640
C) El distingo como *summa divisio* 641
D) El resultado como *opus* técnico 643
E) El fraccionamiento de la clasificación 644
F) Principales diferencias 645
G) Criterios de distinción 646
4. La tesis superadora del distingo 648

VI. El profesional: deberes secundarios de conducta 654
1. Principales deberes 654
2. El deber de información 654

VII. El locatario: obligación nuclear de pago del precio 658
1. Características generales 658

2. Sujetos obligados al pago 658
3. Garantías 661
4. La cesión y el recupero 662
5. El honorario profesional 664
6. El precio abusivo 665
7. *Exceptio non adimpleti contractus* 666
8. Prescripción 666

VIII. El locatario: deber de colaboración 667

Segunda Parte – Contratos profesionales especiales

I. Abogados, médicos, profesionales de la construcción, deportistas: reenvío 667

II. Contadores, auditores, síndicos 668
1. Costumbres y finalidad económica 668
2. El contrato celebrado por contadores y auditores 669
3. Responsabilidad frente a terceros 671

III. Contrato de consultoría y de *engineering* 671
1. Concepto y calificación 671
2. Sujetos y objeto 673
3. Efectos obligacionales 674
4. El contrato de *engineering* 675

IV. Contrato de asesoramiento, de administración y gestión gerencial (*management*) 676

CAPÍTULO XXIV

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS MATERIALES

..... 681

I. Antecedentes históricos y reforma legislativa 682

II. Costumbres y finalidad económica del contrato 685

III. Concepto 686
1. El concepto legal 686
2. La finalidad típica 689
3. Caracteres 691

IV. Delimitación y modalidades 693
1. Delimitación con la compraventa, con el contrato de trabajo y de servicios 693
2. Delimitación con el mandato 693

3. Modalidades 693
4. Sistemas de fijación del precio 695
A) Ajuste alzado 695
B) Por unidad de medida 697
B.1) Unidad de medida simple 697
B.2) Unidad de medida total 699
C) Por coste y costas 699
D) Contratos de obra conexos. Subcontrato y cesión 700
E) El dueño como empresario (por economía o administración) 701
F) Distintos sujetos y contratos 702
5. El contrato de obra "llave en mano" 703
6. Locación de obra y régimen de prehorizontalidad 705
7. Locación de obra y protección del consumidor 706
V. Elementos esenciales: consentimiento 706
1. Aplicación de las reglas generales 706
2. Tratativas y responsabilidad precontractual, obra o vínculo asociativo 707
VI. Elementos esenciales: objeto 709
1. La obra: licitud, determinación. Límites culturales y ambientales 709
2. El precio 711
VII. Forma 711
VIII. Prueba 712
IX. Efectos entre las partes 714
X. El empresario: obligación nuclear 714
1. Hacer la obra conforme a las instrucciones y al *standard* aplicable 714
2. La obligación de entrega de la obra 720
A) La entrega: definición y efectos 720
B) Derecho de inspección por parte del dueño 720
C) La recepción y aceptación: efectos 721
D) Vicios aparentes y vicios ocultos 722
E) Cláusula de recepción a prueba y provisoria 725
F) Plazo y prórroga convencional 725
G) Lugar de entrega 727
3. Acciones frente al incumplimiento de la obligación del empresario 728

XI. El empresario: deberes secundarios de conducta 730
1. Deber de colaboración: entrega de materiales de la obra 730
2. Deber de colaboración: facilitar la inspección, consentimiento tácito del dueño 731
3. Deber de información 732
4. Deber de custodia 733
5. Esquema del régimen de responsabilidad, riesgos y garantía 733
XII. Riesgos del contrato antes de la entrega 734
1. Imposibilidad de la prestación sin culpa 735
2. Pérdida o deterioro por caso fortuito 736
XIII. Garantía posterior a la entrega, por vicios de construcción, suelo y materiales 738
1. Edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración 739
2. Existencia de ruina total o parcial 741
3. Causada por un vicio de la construcción, del suelo o por la mala calidad de los materiales 743
4. Tutela inhibitoria y resarcitoria 744
5. Caducidad y prescripción 745
6. Responsabilidad indistinta del arquitecto, proyectista o empresario de obra frente al dueño 745
7. Responsabilidad entre los participantes 748
A) El arquitecto 748
B) Arquitecto y empresario 749
C) Proyectista y empresario de obra 749
D) Distribución de la indemnización 749
E) Responsabilidad del tercero vendedor de los materiales 750
F) Responsabilidad del Estado por omisión de control 750
XIV. El dueño: obligación nuclear de pagar el precio 753
1. La obligación: modalidades, tiempo, lugar de pago 753
2. Suspensión y resolución frente a las diversas modalidades de pago 754
3. Derecho de retención 755
4. Excesiva onerosidad sobreviniente 756
5. Precio por los trabajos adicionales 756
6. Privilegios del crédito empresario 759

7. Prescripción 760
8. Acción directa de cobro del precio por parte de los obreros y vendedores de materiales 760
XV. El dueño: deberes secundarios de conducta 761
1. Colaboración en la ejecución de la obra 761
2. Colaboración en la recepción de la obra 761
3. Seguridad: responsabilidad por daños sufridos por el empresario y sus dependientes 762
XVI. Responsabilidad de las partes frente a terceros 764
1. Responsabilidad por el hecho propio o de las cosas 764
2. Responsabilidad por el hecho de las personas ocupadas en la obra 766
XVII. Modificaciones subjetivas: cesión y subcontratación 766
XVIII. Extinción 768
1. Causas de extinción 768
2. Cumplimiento del contrato 768
3. Rescisión unilateral por parte del dueño de la obra 768
4. Causas subjetivas: muerte, desaparición y quiebra del empresario 771
5. Imposibilidad de hacer la obra 774
6. Resolución por incumplimiento 775
XIX. Casuística 776
1. Reparación de daños en la locación de obra 776
Cám. Nac. Civ., sala H, "Barone, Felipe c/Clasca, Ricardo y otro", L. L. 1997-C-250 776
Cám. Nac. Civ., sala A, "Ayerza, Abel y otros c/Hardoy, Emilio y otro s/Daños y perjuicios", E. D. del 18-11-98 777
Cám. Nac. Civ., sala F, 29-4-91, "Consorcio de Copropietarios Avda. del Libertador Gral. San Martín 4496/98 c/Edificadora Libertador", L. L. 1992-B-27, con nota de Marcelo Urbano Salerno 777
SCJBA, 7-7-98, "Proyectos Especiales Mar del Plata Sociedad del Estado c/Seminara SA y otros (c. 61024)", L. L. Buenos Aires 1998-1357 778
2. Apartamiento de las tratativas precontractuales 778