

# ÍNDICE SUMARIO

## TÍTULO III DEL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA

Bibliografía general.....	9
<b>Art. 1323</b> .....	12
A) Bibliografía especial.....	13
B) Doctrina.....	14
1. La evolución del contrato de compraventa.....	14
a) La compraventa en la edad de formación del Sistema jurídico romanista.....	14
b) La compraventa en el Derecho intermedio ibérico.....	17
c) La compraventa en las codificaciones de la edad de las grandes revoluciones y las nuevas tendencias en la materia.....	19
2. La compraventa en el Código de Vélez y las reformas legislativas.....	22
a) La definición de compraventa del Código Civil argentino.....	24
b) La finalidad típica: transmisión dominial.....	26
1) Distintos sistemas comparados.....	26
2) El sistema argentino.....	28
A) El título, el modo y la inscripción registral.....	28
B) La entrega y la tradición.....	29
C) Casuística en torno al modo para transmitir el dominio y a la publicidad de la mutación real.....	30
3. Caracteres del contrato de compraventa.....	33
4. Clasificación de las compraventas en relación al tipo legal.....	35
C) Jurisprudencia.....	39
1. Momento en que se perfecciona el contrato de compraventa.....	39
2. Obligaciones de las partes. Efectos declarativos.....	40
<b>Art. 1324</b> .....	40
A) Bibliografía especial.....	40

B) Doctrina.....	41
1. Transferencias forzosas.....	42
a) Consideraciones generales.....	42
b) Supuestos especiales.....	43
1) Expropiación.....	43
2) Venta impuesta por convención o testamento.....	43
3) División de bienes.....	44
4) Subasta judicial.....	44
5) Venta por administración de bienes ajenos.....	46
C) Jurisprudencia.....	47
1. Subasta por ejecución judicial: naturaleza jurídica.....	47
<b>Art. 1325.....</b>	<b>49</b>
A) Bibliografía especial.....	49
B) Doctrina.....	49
1. Delimitación de la compraventa con la dación en pago.....	49
C) Jurisprudencia.....	50
1. Aplicación de las reglas de la compraventa a la dación en pago: posibilidad de extensión del artículo 1185 bis del Código Civil.....	50
<b>Art. 1326.....</b>	<b>50</b>
A) Bibliografía especial.....	50
B) Doctrina.....	51
1. Calificación y delimitación de la compraventa.....	51
a) Calificación por las partes.....	51
b) Delimitación con otras figuras afines.....	53
1) Delimitación con la compraventa comercial y de consumo.....	53
2) Delimitación con la cesión.....	54
3) Delimitación con la permuta.....	56
4) Delimitación con la locación de cosas.....	57
5) Delimitación con el leasing.....	58
6) Delimitación con la locación de obra.....	60
A) Criterios de delimitación.....	60
B) Casos más usuales.....	62
C) Jurisprudencia.....	65
1. Aplicación del principio <i>iura novit curia</i> .....	65
2. Compraventa, cesión onerosa de derechos y cesión onerosa de créditos.....	65
a) Diferencias.....	65
b) Suscripción de un "boleto" de compraventa por quien no es titular del inmueble: calificación jurídica del negocio.....	66
3. Compraventa y locación de cosa: venta de frutos.....	66
4. Compraventa y locación de obra.....	67
a) Criterios de la delimitación.....	67

b) Supuestos particulares.....	67
1) Venta de inmuebles a construir.....	67
2) Venta de casillas prefabricadas o de casas premoldeadas.....	68
3) Contrato de demolición de una finca.....	69

**CAPÍTULO I  
DE LA COSA VENDIDA**

<b>Art. 1327.....</b>	<b>69</b>
A) Bibliografía especial.....	69
B) Doctrina.....	70
1. La cosa como objeto mediato del contrato de compraventa.....	70
a) Regla general y requisitos en los Códigos Civil y Comercial.....	70
b) Noción de cosa, bien y producto.....	71
C) Jurisprudencia.....	72
1. Alcances de la norma: cosa propiamente dicha y bienes asimilados.....	72
<b>Art. 1328.....</b>	<b>73</b>
A) Bibliografía especial.....	73
B) Doctrina.....	73
1. Venta de cosas inexistentes total o parcialmente.....	73
a) Alcances de la <i>fattispecie</i> .....	73
b) Efectos de la compraventa de cosas total o parcialmente inexistentes.....	75
<b>Art. 1329.....</b>	<b>76</b>
<b>Art. 1330.....</b>	<b>76</b>
<b>Art. 1331.....</b>	<b>76</b>
A) Bibliografía especial.....	76
B) Doctrina.....	77
1. Venta de "cosa ajena": diferentes supuestos.....	77
2. Efectos de la venta de "cosa ajena como propia".....	79
3. Verdaderos alcances de la prohibición de vender una "cosa ajena".....	80
C) Jurisprudencia.....	81
1. Compraventa de cosa ajena.....	81
a) Compraventa de cosa totalmente ajena.....	81
1) Compraventa de cosa ajena como ajena: efectos.....	81
2) Compraventa de cosa ajena como propia: efectos.....	82
3) Acción de nulidad: alcances y efectos.....	82
4) Demanda por escrituración contra el vendedor de cosa ajena.....	83
b) Compraventa de cosa parcialmente ajena.....	83
1) Ámbito de aplicación.....	83
2) Situación de los demás condóminos.....	84

Art. 1332	84
A) Bibliografía especial	84
B) Doctrina	85
1. Ventas aleatorias: diversos supuestos	85
2. Ventas de cosa futura: <i>emptio rei speratae</i> y <i>emptio spei</i>	86
3. Venta de cosas actualmente existentes pero sujetas a riesgo	90
C) Jurisprudencia	91
1. Compraventas de cosas futuras: naturaleza, diversos supuestos y efectos	91
Art. 1333	92
Art. 1334	92
Art. 1335	92
A) Bibliografía especial	92
B) Doctrina	92
1. Determinación e indeterminación de la cosa vendida: regla general y aplicaciones particulares	93
2. Tipos de determinación: convencional, legal y consuetudinaria	94
3. Supuestos particulares de determinación	96
a) Cosas muebles	96
1) Identificación de las cosas muebles	96
2) Determinación de las cosas muebles	96
A) Determinación cualitativa (remisión)	96
B) Determinación cuantitativa (remisión)	97
b) Cosas inmuebles	98
1) Identificación de las cosas inmuebles	98
2) Determinación de las cosas inmuebles	100
A) Determinación cualitativa	100
B) Determinación cuantitativa (remisión)	100
C) Jurisprudencia	101
1. La determinación de la cosa vendida	101
a) Colaboración en la determinación del objeto del contrato	101
Art. 1336	101
Art. 1337	101
Art. 1338	101
A) Bibliografía especial	102
B) Doctrina	102
1. Compraventa de cosa mueble: determinación cualitativa de la cosa vendida	102
a) Ventas a satisfacción del comprador	103
1) Naturaleza y distintos supuestos (venta a ensayo o prueba y venta <i>ad gustum</i> )	103
2) La facultad de degustar. Modalidades y efectos de su ejercicio	105

b) Venta de calidad determinada: naturaleza y distintos supuestos (venta sobre muestra, venta con calidad conocida en los usos del comercio y venta sobre muestra tipo)	107
C) Jurisprudencia	109
1. Ventas a satisfacción del comprador	109
a) Naturaleza jurídica de las modalidades reguladas por el Código Civil: compraventa bajo condición suspensiva	109
b) Diferencias entre las "ventas a satisfacción del comprador" y la "venta con cláusula de reserva de prueba" (art. 475, Cód. Com.)	109
c) "Venta sobre muestra" y discrepancia sobre la calidad de la cosa	109
Art. 1339	110
Art. 1340	110
Art. 1341	110
Art. 1342	110
Art. 1343	110
A) Bibliografía especial	110
B) Doctrina	111
1. Compraventa de cosas muebles: determinación cuantitativa de la cosa vendida. Diversos supuestos	111
a) Venta hecha por junto, en masa o en block. Régimen aplicable	111
b) Venta hecha por cuenta, peso o medida. Régimen aplicable	112
Art. 1344	113
Art. 1345	113
Art. 1346	113
Art. 1347	113
Art. 1348	113
A) Bibliografía especial	114
B) Doctrina	114
1. Compraventa inmobiliaria: determinación cuantitativa de la cosa vendida	114
a) Consideraciones generales sobre la regulación de la compraventa inmobiliaria en el ámbito del Derecho Privado argentino	114
b) Modalidades de compraventa inmobiliaria previstas por el Código Civil	116
1) Diversos supuestos legales	116
2) Límites impuestos por las leyes especiales	118
c) ¿Qué ocurre en caso de divergencia entre las medidas consideradas y/o declaradas en el contrato y las medidas efectivas del inmueble?	120
1) Efectos de las modalidades de compraventa inmobiliaria con indicación del área. Régimen legal de los distintos supuestos	121
2) Problemática planteada por las modalidades de compraventa inmobiliaria sin indicación del área. Soluciones propuestas por la doctrina	123

C) Jurisprudencia.....	125
1. Venta <i>ad corpus</i> : concepto y alcance de las cláusulas empleadas en la práctica negocial .....	126
2. Venta <i>ad mensuram</i> : diferencias con la venta <i>ad corpus</i> y efectos.....	127
3. Venta con indicación del área y por un precio global único. Diferencias de superficie: acciones otorgadas .....	127
4. Venta <i>ad corpus</i> y venta con indicación del área: diferencias y efectos .....	128
5. Extensión de la disciplina de los artículos 1344/1348 del Código Civil a otros supuestos .....	128

**CAPÍTULO II  
DEL PRECIO**

Art. 1349.....	129
A) Bibliografía especial.....	129
B) Doctrina.....	130
1. El precio como objeto mediato del contrato de compraventa.....	130
a) Requisitos del precio: enumeración.....	130
b) Precio cierto: determinado o determinable. Régimen del Código Civil y nuevas tendencias .....	133
1) Precio determinado. Modalidades del pago (remisión) .....	136
2) Precio determinable. Criterios para su determinación .....	136
A) Criterios lícitos.....	136
B) Criterios ilícitos (remisión).....	139
C) Jurisprudencia.....	139
1. Precio pactado en moneda extranjera. Efectos de la pesificación dispuesta por la normativa de emergencia pública y reforma del régimen cambiario .....	139
2. Precio irrisorio, vil, desproporcionado o desequilibrado .....	140
3. Precio cierto: determinable .....	140
Art. 1350.....	141
Art. 1351.....	141
Art. 1352.....	141
A) Bibliografía especial.....	141
B) Doctrina.....	141
1. (Continúa) Criterios convencionales de determinación del precio: fijación por un tercero.....	142
a) Falta de la determinación .....	142
b) Carácter de la determinación. Irrevocabilidad .....	143
c) Efectos de la determinación. Retroactividad .....	144

C) Jurisprudencia.....	145
1. Posibilidad de la determinación del precio mediante la intervención de un tercero .....	145
2. Función del tercero .....	146
3. Carácter de la determinación .....	146
Art. 1353.....	147
A) Bibliografía especial.....	147
B) Doctrina.....	147
1. (Continúa) Criterios convencionales de determinación del precio: fijación mediante la remisión al precio de plaza de la cosa vendida .....	147
a) La problemática planteada por la pluralidad de mercados .....	147
b) Posibilidad de extensión de este criterio de determinación del precio a la compraventa de bienes inmuebles.....	149
Art. 1354.....	150
A) Bibliografía especial.....	150
B) Doctrina.....	150
1. (Continúa) Criterio legal (supletorio) de determinación del precio en la compraventa: precio integrativo .....	150
Art. 1355.....	152
A) Bibliografía especial.....	152
B) Doctrina.....	153
1. (Continúa) Criterios ilícitos de determinación del precio en la compraventa. Diversos supuestos: alcances de los mismos y nuevas interpretaciones.....	153
a) Justo precio.....	153
b) Precio ofrecido por otro .....	155
c) Precio sujeto al arbitrio de uno de los contratantes.....	155
C) Jurisprudencia.....	157
1. Precio determinado por el vendedor .....	157
Art. 1356.....	157
A) Bibliografía especial.....	157
B) Doctrina.....	158
1. Precio mixto. Delimitación de la compraventa y la permuta (remisión) .....	158

**CAPÍTULO III  
DE LOS QUE PUEDEN COMPRAR Y VENDER**

Art. 1357.....	158
Art. 1358.....	158

Art. 1359	158
Art. 1360	158
Art. 1361	159
Art. 1362	159
A) Bibliografía especial	159
B) Doctrina	160
1. Presupuestos del contrato de compraventa: sujetos y capacidad (remisión)	160
a) Principio general. Nuevas tendencias	161
b) Incapacidad de hecho. El problema de la capacidad en las pequeñas compraventas y en aquellas celebradas mediante el empleo de medios tecnológicos	162
c) Incapacidad de derecho	164
1) Prohibición de la compraventa entre cónyuges	164
2) Padres, tutores, curadores y albaceas	165
3) Representantes voluntarios	166
4) Magistrados y auxiliares de la justicia, ministros de gobierno y empleados públicos	167
C) Jurisprudencia	169
1. Prohibición de la compraventa entre cónyuges	169
a) Fundamento de la prohibición	169
b) Excepciones. Supuestos de venta a una sociedad de la que forma parte el otro cónyuge, de venta judicial y de divorcio vincular	169
2. Incapacidades específicas para comprar enumeradas en el artículo 1361 del Código Civil	170
a) Carácter de la enumeración y alcance de la prohibición	170
b) Algunos supuestos particulares	171
1) Incapacidad de los padres para comprar bienes de sus hijos menores de edad	171
2) Incapacidad del abogado para comprar bienes en litigio	171

#### CAPÍTULO IV

#### DE LAS CLÁUSULAS ESPECIALES QUE PUEDEN SER AGREGADAS AL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA

Art. 1363	173
Art. 1364	173
A) Bibliografía especial	173
B) Doctrina	173
1. Cláusulas especiales que pueden agregarse al contrato de compraventa: calificación jurídica	174
a) Compraventas especiales (remisión)	174
b) Compraventas anómalas (remisión)	175

2. Regla general y límites	176
a) Cláusula de no enajenar	178
b) Cláusula que impone al adquirente la prohibición genérica de ceder el contrato o los derechos emergentes del mismo sin conformidad expresa del vendedor	181
c) Otras cláusulas especiales	182
1) Cláusula de no concurrencia	182
2) Cláusula que concede al vendedor el derecho de modificar unilateralmente los términos del contrato o las prestaciones convenidas	183
3) Cláusula que reserva al vendedor la interpretación del contrato o limita la hermenéutica al contenido del documento final por el cual se formalizó el negocio	184
4) Cláusula que concede al vendedor el derecho de resolver el contrato luego de ejecutada una parte substancial de la prestación, imponiendo al adquirente penalidades civiles exorbitantes (remisión)	186
Art. 1365	186
A) Bibliografía especial	186
B) Doctrina	186
C) Jurisprudencia	186
Art. 1366	186
A) Bibliografía especial	186
B) Doctrina	187
C) Jurisprudencia	187
Art. 1367	187
A) Bibliografía especial	187
B) Doctrina	187
C) Jurisprudencia	187
Art. 1368	187
A) Bibliografía especial	187
B) Doctrina	187
C) Jurisprudencia	188
Art. 1369	188
A) Bibliografía especial	188
B) Doctrina	188
Art. 1370	188
Art. 1371	188
Art. 1372	189
A) Bibliografía especial	189

B) Doctrina.....	189	C) Jurisprudencia.....	208
1. (Continúa) Compraventas especiales: ventas condicionales. Diferencias con las compraventas aleatorias.....	190	1. Naturaleza jurídica y efectos del "pacto comisorio" en la compraventa.....	208
2. Subtipos de compraventas condicionales.....	190	2. Alcances de la renuncia tácita al "pacto comisorio".....	209
a) Compraventa bajo condición suspensiva. Régimen legal y supuestos particulares (remisión).....	191	3. "Pacto comisorio" y compraventa de cosas muebles.....	210
b) Compraventa bajo condición resolutoria. Régimen legal y supuestos particulares (remisión).....	192	4. Limitación al ejercicio del "pacto comisorio".....	211
3. Compraventa en comisión.....	193	Art. 1376.....	212
C) Jurisprudencia.....	194	A) Bibliografía especial.....	213
1. Condición suspensiva: adquisición de un inmueble condicionado a la venta del propio.....	194	B) Doctrina.....	213
Art. 1373.....	194	1. (Continúa) Compraventa bajo condición resolutoria: venta con "pacto de reserva de dominio".....	213
A) Bibliografía especial.....	194	a) Noción, naturaleza jurídica y régimen aplicable.....	213
B) Doctrina.....	195	b) Efectos.....	216
1. (Continúa) Compraventas bajo condición resolutoria: ventas con "cláusula de arrepentimiento".....	195	c) Limitaciones del ejercicio de la facultad de resolver el contrato reconocida al vendedor.....	216
a) Ejercicio de la facultad de arrepentimiento antes de la ejecución del contrato.....	195	C) Jurisprudencia.....	217
1) Venta con cláusula de arrepentimiento "simple".....	195	1. Compraventa con "reserva de dominio": naturaleza jurídica y necesidad de pacto expreso.....	217
2) Venta con pacto de seña, señal o arras penitencial (remisión).....	197	Art. 1377.....	218
b) Ejercicio de la facultad de arrepentimiento después de la ejecución del contrato: ventas con "pacto de retroventa" y con "pacto de reventa" (remisión).....	199	Art. 1378.....	218
C) Jurisprudencia.....	199	Art. 1379.....	218
1. Compraventas con "cláusula de arrepentimiento": diferencia entre la cláusula de arrepentimiento "simple" y el "pacto de seña, señal o arras".....	199	A) Bibliografía especial.....	218
Art. 1374.....	200	B) Doctrina.....	219
Art. 1375.....	200	1. (Continúa) Compraventas bajo condición suspensiva: ventas a satisfacción del comprador (remisión).....	219
A) Bibliografía especial.....	200	C) Jurisprudencia.....	219
B) Doctrina.....	201	Art. 1380.....	219
1. (Continúa) Compraventa bajo condición resolutoria: venta con "pacto comisorio".....	201	Art. 1381.....	219
a) Noción, naturaleza jurídica y régimen legal (remisión).....	201	Art. 1382.....	219
b) Problemática del "pacto comisorio" en materia de compraventa de cosas muebles.....	203	Art. 1383.....	219
c) Limitación al ejercicio de la facultad reconocida por el "pacto comisorio": límites a la cláusula que concede al proveedor-vendedor el derecho de resolver el contrato luego de ejecutada una parte substancial de las prestaciones, imponiendo al adquirente-comprador penalidades civiles exorbitantes.....	205	Art. 1384.....	220
		Art. 1385.....	220
		Art. 1386.....	220
		Art. 1387.....	220
		Art. 1388.....	220
		Art. 1389.....	220
		Art. 1390.....	221

Art. 1391	221
A) Bibliografía especial	221
B) Doctrina	221
1. (Continúa) Compraventas bajo condición resolutoria	222
a) Venta con "pacto de retroventa"	222
1) Noción, naturaleza jurídica y modalidades	222
2) Ámbito de aplicación	224
3) Efectos	225
b) Venta con "pacto de reventa"	227
C) Jurisprudencia	227
1. Compraventa con "pacto de retroventa"	227
a) Naturaleza jurídica y presunción de seriedad de la compraventa celebrada con "pacto de retroventa"	227
b) Efectos	228
c) "Pacto de retroventa" y compraventa de cosas muebles	228
2. Compraventa con "pacto de reventa": noción y diferencia con el "pacto de retroventa"	229
Art. 1392	229
Art. 1393	229
Art. 1394	230
Art. 1395	230
Art. 1396	230
A) Bibliografía especial	230
B) Doctrina	230
1. (Continúa) Compraventas especiales: venta con "pacto de preferencia"	231
a) Noción y naturaleza jurídica	231
b) Diferencias con el "pacto de retroventa"	232
c) Efectos	233
C) Jurisprudencia	234
1. Incesibilidad del derecho acordado por el "pacto de preferencia": extensión a otras figuras	234
Art. 1397	235
Art. 1398	235
Art. 1399	235
Art. 1400	235
Art. 1401	235
Art. 1402	236
Art. 1403	236
A) Bibliografía especial	236

B) Doctrina	236
1. (Continúa) Compraventa bajo condición resolutoria: venta con "pacto de mejor comprador"	236
a) Noción, modalidades y limitaciones	236
b) Efectos	238
Art. 1404	239
Art. 1405	239
Art. 1406	239
Art. 1407	239
A) Bibliografía especial	240
B) Doctrina	240
1. (Continúa) Compraventas anómalas: ventas aleatorias (remisión)	240
C) Jurisprudencia	240

**CAPÍTULO V  
DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR**

Art. 1408	240
A) Bibliografía especial	240
B) Doctrina	241
1. Los efectos normales o naturales del contrato de compraventa	241
a) Consideraciones generales (remisión)	241
b) Efectos de la compraventa respecto del vendedor: deberes colaterales de conservación de la cosa vendida y de mantenerla inalterada	245
C) Jurisprudencia	246
1. Alcances del deber colateral de conservar la cosa vendida: mantenimiento del estado en el que se encontraba la misma al momento de la celebración del contrato	246
Art. 1409	247
Art. 1410	247
A) Bibliografía especial	247
B) Doctrina	247
1. (Continúa) Efectos de la compraventa respecto del vendedor	247
a) Obligación nuclear de entregar la cosa vendida para transferir su dominio: lugar, tiempo y modo de cumplimiento	247
b) Deberes colaterales a cargo del vendedor	250
1) Deber de colaboración de entregar la documentación necesaria para el acto de disposición	250
2) Deberes de información, de protección y otros deberes conexos	250

C) Jurisprudencia .....	251	B) Doctrina .....	261
1. Obligación nuclear de entregar la cosa vendida .....	251	1. Facultad de anticipación reconocida al comprador frente a la imposibilidad de cumplimiento de la obligación nuclear de entregar la cosa vendida: elementos de la <i>fattispecie</i> y efectos .....	262
a) Entrega de la cosa desocupada .....	251	C) Jurisprudencia .....	263
b) Integridad del pago: entrega de la cosa con todos sus accesorios .....	252	1. Imposibilidad de cumplimiento de la obligación nuclear de entregar la cosa vendida .....	263
1) Carácter de la norma .....	252	a) Naturaleza de la facultad reconocida por el artículo 1413 del Código Civil .....	263
2) Entrega de bienes inmuebles: carácter de "accesorio" de la acción reivindicatoria .....	252	b) La restitución del precio y el <i>quid</i> de los intereses .....	264
3) Entrega de bienes muebles registrables: carácter de "accesorio" de la documentación necesaria para efectivizar la registración de un automotor y poder circular regularmente .....	253	Art. 1414 .....	264
4) Transferencia de un fondo de comercio: carácter de "accesorio" del nombre comercial .....	254	A) Bibliografía especial .....	264
c) Tiempo de la entrega de la cosa cuando no hubiese día convenido. Armonización de los artículos 1409 y 1427 del Código Civil .....	254	B) Doctrina .....	264
2. Deberes complementarios a la obligación de entregar la cosa vendida .....	255	C) Jurisprudencia .....	265
Art. 1411 .....	256	Art. 1415 .....	265
A) Bibliografía especial .....	256	A) Bibliografía especial .....	265
B) Doctrina .....	256	B) Doctrina .....	265
1. (Continúa) Efectos de la compraventa respecto del vendedor: deber colateral de colaboración de recibir el precio .....	256	1. (Continúa) Efectos de la compraventa respecto del vendedor: deber colateral de colaboración de pagar los gastos de entrega de la cosa vendida .....	265
Art. 1412 .....	257	2. Legitimidad de la cláusula que coloca a cargo del comprador el pago de los gastos y honorarios derivados de la preparación y otorgamiento de la titulación, reservándose el vendedor el derecho de designar los profesionales encargados de las mismas (escribano, agrimensor, ingeniero, etc.) .....	266
A) Bibliografía especial .....	257	C) Jurisprudencia .....	270
B) Doctrina .....	257	1. Gastos a cargo del vendedor: casuística .....	270
1. Derechos reconocidos al comprador ante el incumplimiento por parte del vendedor de la obligación nuclear de entrega de la cosa vendida. Armonización del régimen originario del Código Civil en materia de compraventa con el introducido por la reforma de la ley 17.711 en el ámbito de la teoría general del contrato .....	257	Art. 1416 .....	271
a) La opción entre el ejercicio de la facultad comisoraria y la demanda por cumplimiento del contrato .....	257	A) Bibliografía especial .....	271
b) Consecuencias de la resolución del contrato: efectos restitutorios e indemnizatorios .....	258	B) Doctrina .....	271
C) Jurisprudencia .....	259	1. La transmisión del riesgo de la contraprestación .....	271
1. Efectos del incumplimiento de la obligación nuclear de entregar la cosa vendida .....	259	a) Nociones generales y régimen del Código Civil .....	271
2. Indemnización de daños y perjuicios en caso de resolución por incumplimiento .....	260	b) Nuevas tendencias .....	273
a) Carácter accesorio de la acción indemnizatoria .....	260	C) Jurisprudencia .....	276
b) Extensión del resarcimiento .....	260	1. Riesgo a cargo del vendedor: disminución del valor de la cosa antes de la tradición .....	276
Art. 1413 .....	261	Art. 1417 .....	277
A) Bibliografía especial .....	261	A) Bibliografía especial .....	277
		B) Doctrina .....	277
		C) Jurisprudencia .....	277

Art. 1418 .....	277
A) Bibliografía especial .....	277
B) Doctrina .....	277
C) Jurisprudencia .....	278
Art. 1419 .....	278
A) Bibliografía especial .....	278
B) Doctrina .....	278
1. Tutela preventiva del crédito del vendedor frente al incumplimiento previsible del comprador: "suspensión de la entrega de la cosa". Régimen del Código Civil y nuevas tendencias .....	278
C) Jurisprudencia .....	281
1. Suspensión de la entrega de la cosa por "mero peligro" de incumplimiento del comprador. Posibilidad de solicitar la resolución del contrato .....	281
Art. 1420 .....	282
Art. 1421 .....	282
Art. 1422 .....	282
A) Bibliografía especial .....	282
B) Doctrina .....	283
C) Jurisprudencia .....	283
Art. 1423 .....	283
A) Bibliografía especial .....	283
B) Doctrina .....	283
C) Jurisprudencia .....	283

## CAPÍTULO VI

### DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Art. 1424 .....	283
A) Bibliografía especial .....	284
B) Doctrina .....	284
1. Efectos de la compraventa respecto del comprador .....	284
a) Obligación nuclear de dar una suma de dinero en concepto de precio: compraventa "de contado" y "a crédito" .....	284
b) Deberes secundarios de conducta a cargo del comprador .....	286
1) Deber colateral de colaboración de pago del instrumento de venta y de los costos de traslado de la cosa comprada .....	286

2) Legitimidad de la cláusula que coloca a cargo del comprador el pago de los gastos y honorarios derivados de la preparación y otorgamiento de la titulación, reservándose el vendedor el derecho de designar los profesionales encargados de la misma (remisión) .....	287
C) Jurisprudencia .....	287
1. Gastos a cargo del comprador: casuística .....	287
2. Facultad del comprador de designar el escribano encargado del otorgamiento de la escritura traslativa del dominio y desestimación de la cláusula por la cual el vendedor se reserva el derecho de su elección .....	288
Art. 1425 .....	288
A) Bibliografía especial .....	289
B) Doctrina .....	289
1. Tutela preventiva del crédito del comprador frente al incumplimiento previsible del vendedor: "suspensión del pago del precio en caso de principio de evicción" (remisión) .....	289
C) Jurisprudencia .....	290
1. Suspensión del pago del precio por imposibilidad de obtener el levantamiento de los gravámenes que afectan la cosa vendida .....	290
2. Aplicación extensiva de la facultad reconocida por el artículo 1425 del Código Civil al incumplimiento de deberes impuestos por la ley 14.005 .....	290
Art. 1426 .....	291
A) Bibliografía especial .....	291
B) Doctrina .....	291
1. Tutela del crédito del comprador frente al incumplimiento del vendedor: "excepción dilatoria de incumplimiento contractual" (remisión) .....	291
C) Jurisprudencia .....	292
1. Excepción de incumplimiento reconocida a favor del comprador .....	292
a) <i>Exceptio non adimpleti contractus</i> .....	292
b) <i>Exceptio non rite adimpleti contractus</i> .....	293
Art. 1427 .....	293
A) Bibliografía especial .....	293
B) Doctrina .....	293
1. (Continúa) Efectos de la compraventa respecto del comprador: deber colateral de colaboración de recibir la cosa comprada .....	293
Art. 1428 .....	294
A) Bibliografía especial .....	294
B) Doctrina .....	294
C) Jurisprudencia .....	294

Art. 1429.....	294
A) Bibliografía especial.....	295
B) Doctrina.....	295
1. Compraventa de bienes muebles a crédito: derechos reconocidos al vendedor ante el incumplimiento por parte del comprador de la obligación nuclear de pagar el precio.....	295
Art. 1430.....	296
A) Bibliografía especial.....	296
B) Doctrina.....	296
Art. 1431.....	296
A) Bibliografía especial.....	296
B) Doctrina.....	296
Art. 1432.....	297
A) Bibliografía especial.....	297
B) Doctrina.....	297
1. Compraventa de bienes inmuebles a crédito: derechos reconocidos al vendedor ante el incumplimiento por parte del comprador de la obligación nuclear de pagar el precio.....	297
C) Jurisprudencia.....	298
1. Facultad resolutoria del vendedor: efectos de la reforma introducida por la ley 17.711 al texto del artículo 1204 del Código Civil.....	298
Art. 1433.....	299
A) Bibliografía especial.....	299
B) Doctrina.....	299
1. Tutela preventiva del crédito del comprador frente al incumplimiento previsible del vendedor: "suspensión del pago del precio en caso de venta de inmueble hipotecado" (remisión).....	299
C) Jurisprudencia.....	300
1. Venta de inmueble hipotecado: supuesto en el que se autoriza la suspensión del pago por el comprador.....	300

**TÍTULO IV  
DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS**

Bibliografía general.....	301
Art. 1434.....	302
A) Bibliografía especial.....	302

B) Doctrina.....	302
1. Definición legal y ámbito de la cesión.....	302
2. Alcance y método de regulación.....	303
3. Caracteres.....	304
4. Importancia actual.....	306
5. La Convención de Naciones Unidas sobre la Cesión de Créditos en el Comercio Internacional.....	307
6. La cesión de créditos en garantía.....	308
7. Cesión <i>pro soluto</i> y cesión <i>pro solvendo</i> .....	309
8. Cesión de contrato.....	309
C) Jurisprudencia.....	310
1. Cesión <i>pro solvendo</i> . Presunción.....	311
2. Cesión de derechos <i>in diem mortis dilati</i> .....	311
3. Diferencia de la cesión con la compra en comisión a forfait. Distinción con la cesión.....	312
4. Atipicidad de adquisición de documentos a forfait. Distinción con la cesión.....	312
5. Ley aplicable a la forma de la cesión de créditos celebrada en Uruguay sobre un juicio radicado en Argentina.....	312
6. Legitimación del cesionario de boleto de compraventa para promover tercería.....	313
7. Efectos de la cesión de contrato respecto de las deudas.....	313
8. Diferencia entre la cesión de cuotas sociales y la venta de bienes de la sociedad.....	313
Art. 1435.....	314
A) Bibliografía especial.....	314
B) Doctrina.....	314
1. Integración normativa.....	314
2. Cesión venta.....	315
3. Subasta de derechos.....	316
4. Dación en pago.....	316
5. Adjudicación por sentencia del crédito.....	317
C) Jurisprudencia.....	317
Art. 1436.....	317
A) Bibliografía especial.....	317
B) Doctrina.....	317
Art. 1437.....	318
A) Bibliografía especial.....	318
B) Doctrina.....	318
C) Jurisprudencia.....	319
Art. 1438.....	319
A) Bibliografía especial.....	320

B) Doctrina.....	320	2. Cesión de créditos tributarios contra el Fisco.....	336
C) Jurisprudencia.....	321	3. Criterio de interpretación de la cláusula de prohibición de ceder créditos.....	337
Art. 1439.....	321	4. Nulidad de la cesión referida a derechos económicos, deportivos y federativos de jugadores de fútbol.....	337
A) Bibliografía especial.....	322	Art. 1445.....	337
B) Doctrina.....	322	A) Bibliografía especial.....	337
1. Cesión venta y cesión permuta.....	322	B) Doctrina.....	337
2. Capacidad de hecho en la cesión donación. Cesionario fallido.....	322	1. Derechos inherentes a las personas.....	338
Art. 1440.....	323	C) Jurisprudencia.....	339
A) Bibliografía especial.....	323	1. La acción por daño moral no es derecho inherente a la persona.....	339
B) Doctrina.....	323	Art. 1446.....	339
Art. 1441.....	324	A) Bibliografía especial.....	339
A) Bibliografía especial.....	324	B) Doctrina.....	340
B) Doctrina.....	324	1. Alcance. Créditos condicionales.....	340
Art. 1442.....	326	2. Créditos eventuales.....	340
A) Bibliografía especial.....	326	3. Créditos aleatorios, exigibles y a plazo.....	340
B) Doctrina.....	326	4. Créditos litigiosos.....	341
1. Ámbito de aplicación y cuestiones generales.....	326	C) Jurisprudencia.....	341
2. Administradores de establecimientos públicos y corporaciones.....	327	1. Cesión de créditos litigiosos. Interpretación y alcance.....	342
3. Mandatarios.....	327	2. Alcance de los derechos litigiosos.....	342
4. Abogados, patrocinantes o procuradores judiciales.....	328	3. Transmisión del crédito litigioso en caso de fusión bancaria y transferencias de activos.....	342
5. Magistrados y funcionarios de la administración de justicia.....	329	Art. 1447.....	343
C) Jurisprudencia.....	329	A) Bibliografía especial.....	343
1. Admisión de la cesión al abogado antes de la promoción del juicio.....	329	B) Doctrina.....	343
2. Nulidad absoluta de la cesión de derechos litigiosos efectuada al letrado apoderado.....	330	Art. 1448.....	343
Art. 1443.....	331	A) Bibliografía especial.....	343
A) Bibliografía especial.....	331	B) Doctrina.....	343
B) Doctrina.....	331	Art. 1449.....	344
Art. 1444.....	331	A) Bibliografía especial.....	344
A) Bibliografía especial.....	332	B) Doctrina.....	344
B) Doctrina.....	332	1. Prohibición de ceder determinados derechos.....	344
1. Principio general de cesibilidad de los derechos.....	332	Art. 1450.....	345
2. Derechos que pueden cederse.....	333	Art. 1451.....	346
3. Excepción. Prohibición legal expresa o implícita.....	333	A) Bibliografía especial.....	346
4. Excepción. Prohibición convencional de ceder ( <i>pactum de non cedendo</i> ).....	334	B) Doctrina.....	346
5. Efectos de la prohibición legal o convencional.....	335	1. Reiteración.....	346
C) Jurisprudencia.....	336		
1. Cesión de derechos del adquirente en subasta judicial.....	336		

Art. 1452.....	346	2. La exigencia de la entrega del título.....	358
A) Bibliografía especial.....	346	3. Los dos momentos de la eficacia del contrato.....	358
B) Doctrina.....	346	4. Efectos de la cesión entre las partes.....	358
Art. 1453.....	347	C) Jurisprudencia.....	359
A) Bibliografía especial.....	347	1. Falta de legitimación del cedente para el cobro del saldo del crédito objeto de cesión.....	359
B) Doctrina.....	347	Art. 1458.....	359
1. Prohibición de ceder alimentos futuros. Concepto amplio y restringido.....	347	A) Bibliografía especial.....	359
2. Prohibición de ceder el pacto de preferencia. Extensión a otros supuestos.....	348	B) Doctrina.....	359
Art. 1454.....	349	1. La ejecutividad del título. Costas procesales.....	360
A) Bibliografía especial.....	349	2. Accesorios del crédito.....	360
B) Doctrina.....	349	3. Intereses vencidos.....	360
1. Forma de la cesión.....	349	4. Derechos de extinción del crédito.....	361
Art. 1455.....	350	C) Jurisprudencia.....	361
A) Bibliografía especial.....	350	1. Obligación del cesionario de pagar los honorarios del abogado del cedente.....	361
B) Doctrina.....	350	Art. 1459.....	362
1. Créditos litigiosos. Delimitación.....	350	A) Bibliografía especial.....	362
2. Casos dudosos. Créditos verificados en concursos.....	351	B) Doctrina.....	362
3. Escritura pública o acta judicial.....	352	1. Alcance subjetivo y objetivo de la notificación.....	362
4. Derechos sobre inmuebles o consignados en escrituras públicas.....	352	2. La aceptación.....	363
C) Jurisprudencia.....	353	3. Requisitos sustanciales de la notificación.....	363
1. Necesidad de que exista litigio para considerar que el crédito es litigioso.....	353	4. Efectos de la notificación o aceptación.....	364
2. Innecesariedad de proceso para considerar litigioso un crédito.....	353	5. Valoración crítica del sistema vigente de oponibilidad de la cesión.....	365
3. Particularidades de la forma de la transmisión de derechos litigiosos en casos de fusiones bancarias y cesiones de activos.....	354	C) Jurisprudencia.....	365
4. Forma de la cesión de derechos litigiosos. Inaplicabilidad del pleno "Vignati" en materia de cesión de derechos hereditarios.....	354	1. Notificación por traslado de la demanda.....	365
5. Inaplicabilidad del artículo 1455 al caso de la adquisición de derechos emergentes de una subasta judicial.....	354	2. Falta de registración de la cesión del crédito hipotecario.....	366
6. Innecesariedad del acta judicial en caso de presentación conjunta de cesionario y cedente en el proceso.....	355	Art. 1460.....	366
7. Traba de la litis como requisito del derecho litigioso.....	355	A) Bibliografía especial.....	366
Art. 1456.....	355	B) Doctrina.....	366
A) Bibliografía especial.....	356	1. Contenido de la notificación.....	366
B) Doctrina.....	356	Art. 1461.....	367
C) Jurisprudencia.....	356	A) Bibliografía especial.....	367
Art. 1457.....	356	B) Doctrina.....	367
A) Bibliografía especial.....	357	1. Conocimiento indirecto de la cesión por el deudor.....	368
B) Doctrina.....	357	Art. 1462.....	368
1. El momento del traspaso de la propiedad del crédito.....	357	A) Bibliografía especial.....	368
		B) Doctrina.....	368
		1. Hechos equivalentes a la notificación. Sujetos a los que alcanza.....	368

2. Colusión entre cedente y deudor .....	369
3. Imprudencia grave del deudor .....	369
<b>Art. 1463</b> .....	369
A) Bibliografía especial .....	369
B) Doctrina .....	370
1. Imprudencia grave o mala fe de un segundo cesionario del crédito .....	370
<b>Art. 1464</b> .....	370
A) Bibliografía especial .....	370
B) Doctrina .....	370
C) Jurisprudencia .....	371
1. Inoponibilidad de la cesión al concurso preventivo .....	371
<b>Art. 1465</b> .....	371
A) Bibliografía especial .....	372
B) Doctrina .....	372
1. Cesión del crédito embargado .....	372
2. Bipolaridad de los efectos de la cesión habiendo embargo del crédito .....	372
<b>Art. 1466</b> .....	373
A) Bibliografía especial .....	373
B) Doctrina .....	373
1. Equiparación de notificaciones efectuadas en un mismo día .....	373
<b>Art. 1467</b> .....	373
A) Bibliografía especial .....	374
B) Doctrina .....	374
1. Efecto de la notificación .....	374
2. Forma de la notificación. Acto público .....	374
<b>Art. 1468</b> .....	375
A) Bibliografía especial .....	375
B) Doctrina .....	375
1. Momento hasta el cual es válido el pago al cedente .....	375
2. Prueba de la fecha del pago .....	376
<b>Art. 1469</b> .....	376
A) Bibliografía especial .....	376
B) Doctrina .....	376
1. Defensas oponibles por el deudor al cesionario .....	376
<b>Art. 1470</b> .....	377
A) Bibliografía especial .....	377

B) Doctrina .....	377
1. Conflicto de cesionarios sucesivos .....	378
2. Cesionarios parciales .....	378
<b>Art. 1471</b> .....	378
A) Bibliografía especial .....	378
B) Doctrina .....	378
1. Un clásico problema interpretativo entre los artículos 1465 y 1471 .....	379
2. La interpretación histórica y los sistemas de prorrateo .....	379
3. La interpretación sistemática y el sistema de preferencia del embargante .....	380
4. Embargantes anteriores a la cesión .....	381
5. Embargantes posteriores a la notificación .....	381
C) Jurisprudencia .....	381
1. Preferencia del embargante sobre el cesionario .....	381
<b>Art. 1472</b> .....	382
A) Bibliografía especial .....	382
B) Doctrina .....	382
<b>Art. 1473</b> .....	383
A) Bibliografía especial .....	383
B) Doctrina .....	383
1. Derechos del cedente .....	383
<b>Art. 1474</b> .....	383
A) Bibliografía especial .....	383
B) Doctrina .....	384
1. Defensas invocables por el deudor .....	384
2. Imposibilidad de invocar la compensación .....	384
C) Jurisprudencia .....	384
1. Defensas oponibles .....	385
2. Requisitos para oponer la compensación .....	385
3. Límite temporal de invocación de la compensación .....	385
<b>Art. 1475</b> .....	386
A) Bibliografía especial .....	386
B) Doctrina .....	386
1. Equivalencia de preferencias entre los cesionarios parciales .....	386
2. Derecho a disponer del título o su testimonio .....	387
<b>Art. 1476</b> .....	387
A) Bibliografía especial .....	387

B) Doctrina.....	387
1. Particularidades de la garantía por evicción en la cesión.....	387
2. La extensión de la garantía.....	388
3. Casos en que no existe garantía. Cesión gratuita y créditos dudosos.....	388
4. Excepcional garantía de la solvencia del deudor.....	389
C) Jurisprudencia.....	390
1. Pacto de garantía de la solvencia del deudor.....	390
<b>Art. 1477</b> .....	390
A) Bibliografía especial.....	391
B) Doctrina.....	391
1. Ámbito de aplicación de la norma.....	391
2. Rubros indemnizables.....	391
<b>Art. 1478</b> .....	392
A) Bibliografía especial.....	392
B) Doctrina.....	392
1. Casos a que se aplica la disposición.....	392
<b>Art. 1479</b> .....	393
A) Bibliografía especial.....	393
B) Doctrina.....	393
<b>Art. 1480</b> .....	393
A) Bibliografía especial.....	394
B) Doctrina.....	394
<b>Art. 1481</b> .....	394
A) Bibliografía especial.....	394
B) Doctrina.....	394
<b>Art. 1482</b> .....	395
A) Bibliografía especial.....	395
B) Doctrina.....	395
<b>Art. 1483</b> .....	396
A) Bibliografía especial.....	396
B) Doctrina.....	396
<b>Art. 1484</b> .....	397
A) Bibliografía especial.....	397
B) Doctrina.....	397

## TÍTULO V DE LA PERMUTACIÓN

Bibliografía general.....	399
<b>Art. 1485</b> .....	402
<b>Art. 1486</b> .....	402
<b>Art. 1487</b> .....	403
<b>Art. 1488</b> .....	403
<b>Art. 1489</b> .....	403
<b>Art. 1490</b> .....	403
<b>Art. 1491</b> .....	403
<b>Art. 1492</b> .....	403
A) Bibliografía especial.....	403
B) Doctrina.....	403
1. La evolución del contrato de permuta.....	404
a) La manifestación más arcaica de la “negocialidad”: del sistema de las “liberalidades recíprocas” al del trueque.....	404
b) La permuta en la edad de formación del Sistema jurídico romanista.....	405
c) La permuta en el Derecho intermedio ibérico.....	408
d) La permuta en las codificaciones de la edad de las grandes revoluciones y las nuevas tendencias en la materia.....	410
2. La permuta en el Código Civil argentino.....	412
a) Definición legal.....	412
b) Caracteres del contrato de permuta.....	413
c) Delimitación con otras figuras afines.....	415
d) El objeto: las cosas (remisión).....	416
e) Efectos del contrato de permuta.....	417
1) Efectos respecto de las partes.....	417
2) Efectos frente a terceros: nulidad.....	419
C) Jurisprudencia.....	419
1. Objeto de la permuta y calificación del contrato.....	419
a) Permuta de bienes inmateriales.....	419
b) Permuta mixta: cambio de una cosa por otra cosa y una suma de dinero.....	420
c) Permuta de una cosa por una suma de dinero en moneda extranjera.....	420
2. Efectos de la permuta: extinción por imposibilidad de cumplimiento. Conexidad contractual.....	420
3. Aplicación a la permuta de las normas sobre el contrato de compraventa: casuística.....	421

**TÍTULO VI  
DE LA LOCACIÓN**

Bibliografía general.....	423
<b>Art. 1493</b> .....	424
A) Bibliografía especial.....	424
B) Doctrina.....	425
1. Concepto y tipo legal en la locación de cosas.....	425
2. Diferencias con contratos afines.....	427
3. De la autonomía de la voluntad a las normas de orden público.....	429
4. Locación de cosas y relación de consumo.....	429
5. Caracteres. Especial referencia a la tipicidad. Del tipo general a diferentes subtipos locativos.....	430
C) Jurisprudencia.....	431
1. Elementos esenciales particulares.....	431
2. Diferenciación de la locación de cosas con otros contratos (garaje, caja de seguridad, leasing, shopping center).....	431
<b>Art. 1494</b> .....	433
A) Bibliografía especial.....	433
B) Doctrina.....	434
1. Los elementos estructurales. Modalidades del consentimiento contractual.....	434
2. Subsidiariedad del régimen de la compraventa.....	437
3. La forma en el Código Civil y en el estatuto de las locaciones urbanas.....	437
4. El precio en la locación de cosas.....	438
a) El régimen del Código Civil.....	438
b) El régimen en la ley 23.091.....	439
c) Depósitos en garantía.....	442
C) Jurisprudencia.....	443
1. Modalidades.....	443
2. Forma y prueba del contrato.....	443
3. Precio.....	444
a) Precio cierto.....	444
b) Moneda extranjera.....	444
c) Precio escalonado.....	445
<b>Art. 1495</b> .....	446
A) Bibliografía especial.....	446
B) Doctrina.....	446
1. Extensión de los derechos del locatario a usar y gozar de la cosa.....	446
C) Jurisprudencia.....	447
1. Frutos y productos extraordinarios en la locación.....	448

<b>Art. 1496</b> .....	448
A) Bibliografía especial.....	448
B) Doctrina.....	448
1. Consecuencias de la muerte de las partes.....	448
C) Jurisprudencia.....	449
1. El heredero del locatario y el continuador de la locación.....	449
<b>Art. 1497</b> .....	449
A) Bibliografía especial.....	450
B) Doctrina.....	450
1. Extinción anticipada por el locador: posibilidades y límites.....	450
<b>Art. 1498</b> .....	451
A) Bibliografía especial.....	451
B) Doctrina.....	451
1. Oponibilidad de la locación a los terceros adquirentes.....	452
2. Requisitos y efectos de la oponibilidad.....	452
3. Excepciones.....	454
C) Jurisprudencia.....	455
1. Efectos de la enajenación de la cosa locada.....	455

**CAPÍTULO I  
DE LAS COSAS QUE PUEDEN SER  
OBJETO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN**

<b>Art. 1499</b> .....	456
<b>Art. 1500</b> .....	456
<b>Art. 1501</b> .....	456
A) Bibliografía especial.....	456
B) Doctrina.....	457
1. El objeto de la locación.....	457
2. Requisitos del objeto.....	458
a) Posibilidad.....	458
b) Determinación.....	459
c) Licitud.....	460
3. Locación de cosas total o parcialmente ajenas.....	460
4. Los derechos y el fondo de comercio como objeto del contrato de locación.....	461
C) Jurisprudencia.....	463
1. Requisitos de la cosa locada.....	463
2. Locación de cosa ajena.....	464

3. Locación de derechos.....	464
4. Locación de fondo de comercio .....	465
<b>Art. 1502</b> .....	465
A) Bibliografía especial .....	465
B) Doctrina.....	465
1. Locación de bienes del dominio público .....	465
C) Jurisprudencia.....	466
1. El Estado locador.....	466
2. Compatibilidad de los principios administrativos y los emergentes del régimen civil.....	467
<b>Art. 1503</b> .....	467
<b>Art. 1504</b> .....	468
A) Bibliografía especial .....	468
B) Doctrina.....	468
1. El destino de la cosa locada. Efectos del incumplimiento de las normas contractuales y legales. Remisión.....	468
2. Límites emergentes de la licitud de la causa. Nulidad .....	469
3. Sobre la nulidad de ciertas cláusulas contractuales relativas al uso.....	470
4. Insubsistencia de la causa como supuesto de resolución contractual.....	470
C) Jurisprudencia.....	470
1. Relevancia del acuerdo en relación al destino de la cosa locada.....	470
2. Prueba de la causa ilícita .....	471

**CAPÍTULO II  
DEL TIEMPO EN LA LOCACIÓN**

<b>Art. 1505</b> .....	471
A) Bibliografía especial .....	471
B) Doctrina.....	471
1. La temporalidad en la locación de cosas .....	471
2. Alcances del orden público emergente del artículo 1505 .....	472
C) Jurisprudencia.....	473
1. Interpretaciones contrastantes sobre el plazo máximo.....	473
<b>Art. 1506</b> .....	474
A) Bibliografía especial .....	474
B) Doctrina.....	474
1. Arrendamientos de heredades fructíferas por plazos indeterminados .....	475

C) Jurisprudencia.....	475
1. Aplicación de las reglas del Derecho común a los arrendamientos de predios destinados a la explotación agropecuaria ubicados en las plantas urbanas.....	476
<b>Art. 1507</b> .....	476
<b>Art. 1508</b> .....	477
A) Bibliografía especial .....	477
B) Doctrina.....	478
1. Antecedentes históricos y fundamentos del plazo mínimo en las locaciones inmobiliarias .....	478
2. Situación actual: la coordinación con la Ley de Locaciones Urbanas.....	479
3. Las excepciones al plazo mínimo y su relación con el artículo 1508 .....	480
4. La regla de la locación ajustada al precio y los supuestos de excepción del artículo 2º de la ley 23.091 .....	481
5. Vigencia de las causales de cesación de los plazos mínimos legales .....	482
6. Morigeración de los plazos mínimos: la experiencia en el Derecho Comparado y su proyección en el Derecho nacional .....	482
7. Mínimos legales e indeterminación del plazo .....	483
8. La temporalidad en las locaciones mobiliarias .....	483
9. Plazos para el desalojo.....	484
C) Jurisprudencia.....	484
1. Beneficio del plazo legal mínimo .....	484
2. Alcance .....	484
3. Facultades judiciales respecto de las normas de orden público .....	485
4. Excepción a los plazos mínimos: locaciones de temporada .....	485
5. Locaciones con destino mixto .....	485
<b>Art. 1509</b> .....	485
A) Bibliografía especial .....	486
B) Doctrina.....	486
1. Plazos para el desalojo.....	486
C) Jurisprudencia.....	486
1. Requisitos de aplicación.....	486

**CAPÍTULO III  
DE LA CAPACIDAD PARA DAR O  
TOMAR COSAS EN ARRENDAMIENTO**

<b>Art. 1510</b> .....	487
------------------------	-----

<b>Art. 1511</b> .....	487
<b>Art. 1512</b> .....	487
<b>Art. 1513</b> .....	487
A) Bibliografía especial .....	488
B) Doctrina .....	488
1. Introducción .....	488
2. La capacidad de hecho y las incapacidades de derecho en el contrato de locación de cosas .....	489
3. Legitimación .....	490
a) Legitimación de los administradores de bienes ajenos .....	490
b) Supuestos de falta de legitimación .....	491
C) Jurisprudencia .....	492
1. Aplicación analógica del artículo 1512 al comodato .....	492
2. Locación del inmueble hipotecado .....	492

#### CAPÍTULO IV

#### DE LAS OBLIGACIONES DEL LOCADOR

<b>Art. 1514</b> .....	493
A) Bibliografía especial .....	493
B) Doctrina .....	493
1. Introducción a los Capítulos IV y V relativos a obligaciones del locador y locatario .....	493
2. La obligación de entregar la cosa .....	494
3. Pactos relativos al estado de la cosa. Presunciones legales .....	495
C) Jurisprudencia .....	496
1. Alcances de la obligación de entrega de la cosa locada .....	496
2. Estado y tiempo de la entrega de la cosa. Efectos del incumplimiento .....	496
<b>Art. 1515</b> .....	497
<b>Art. 1516</b> .....	497
<b>Art. 1517</b> .....	497
<b>Art. 1518</b> .....	497
<b>Art. 1519</b> .....	498
A) Bibliografía especial .....	498
B) Doctrina .....	498
1. Deberes colaterales a cargo del locador .....	498
2. El deber de conservación de la cosa en buen estado: alcances y contenido .....	499
3. La suspensión del contrato por la realización de reparaciones .....	500

4. Diferencias entre el régimen relativo a los deterioros de la cosa y la garantía por vicios redhibitorios .....	501
5. Deber de asegurar el goce pacífico .....	502
C) Jurisprudencia .....	502
1. Deterioros en la cosa locada .....	502
2. Interpretación restrictiva de las cláusulas concernientes al deber de conservación a cargo del locatario y al caso fortuito .....	504
3. Facultades del locatario ante la inejecución de las reparaciones .....	504
4. Molestias al goce pacífico del locatario .....	505
<b>Art. 1520</b> .....	505
A) Bibliografía especial .....	505
B) Doctrina .....	506
1. Garantía por perturbaciones provenientes de vecinos colindantes .....	506
C) Jurisprudencia .....	506
<b>Art. 1521</b> .....	507
A) Bibliografía especial .....	507
B) Doctrina .....	507
1. Destrucción total o parcial de la cosa .....	507
2. Deterioro de la cosa locada. Remisión .....	508
C) Jurisprudencia .....	508
1. Configuración de la destrucción total .....	508
<b>Art. 1522</b> .....	508
A) Bibliografía especial .....	509
B) Doctrina .....	509
1. Imposibilidad del uso y goce por caso fortuito .....	509
<b>Art. 1523</b> .....	509
<b>Art. 1524</b> .....	509
A) Bibliografía especial .....	510
B) Doctrina .....	510
1. Modificación de la cosa locada .....	510
2. Sanciones .....	510
<b>Art. 1525</b> .....	510
A) Bibliografía especial .....	511
B) Doctrina .....	511
1. Diferencias entre la garantía por vicios redhibitorios y el régimen relativo a los deterioros de la cosa. Remisión .....	511
2. Requisitos de procedencia de la garantía por vicios redhibitorios .....	511
3. Acciones conferidas al locatario .....	512

C) Jurisprudencia.....	513
1. Supuestos de vicios redhibitorios conforme a la jurisprudencia.....	513
2. La acción de daños y perjuicios.....	513
Art. 1526.....	514
Art. 1527.....	514
Art. 1528.....	514
Art. 1529.....	514
Art. 1530.....	515
Art. 1531.....	515
Art. 1532.....	515
A) Bibliografía especial.....	515
B) Doctrina.....	515
1. La garantía por evicción en la locación de cosas.....	515
2. Exclusiones a la garantía.....	516
3. La obligación del locatario de informar las turbaciones de derecho.....	516
4. Efectos de la garantía.....	517
5. La doble función del artículo 1526.....	517
C) Jurisprudencia.....	518
1. Actos de la autoridad pública.....	518
2. Evicción parcial.....	519
Art. 1533.....	519
Art. 1534.....	519
Art. 1535.....	519
Art. 1536.....	520
Art. 1537.....	520
Art. 1538.....	520
A) Bibliografía especial.....	520
B) Doctrina.....	520
1. Concepto y clases de mejoras. Diferencias con el régimen de las reparaciones.....	520
2. El régimen legal relativo a la facultad del locatario de introducir mejoras: principio general y excepciones. Reglas especiales.....	522
3. Prohibiciones convencionales de hacer mejoras.....	523
C) Jurisprudencia.....	524
1. Noción y clases de mejoras.....	524
2. Mejoras prohibidas.....	524
3. Reglas especiales sobre la facultad del locatario de hacer mejoras.....	525
Art. 1539.....	525
A) Bibliografía especial.....	525

B) Doctrina.....	526
1. Mejoras a cargo del locador. Criterios para su determinación.....	526
2. Obligación convencional del locador de pagar mejoras.....	527
3. Régimen legal sobre el pago de gastos y mejoras.....	527
C) Jurisprudencia.....	530
1. Diferentes supuestos de mejoras a cargo del locador. Criterios utilizados para imponer su reembolso.....	530
Art. 1540.....	531
Art. 1541.....	531
Art. 1542.....	531
Art. 1543.....	532
A) Bibliografía especial.....	532
B) Doctrina.....	532
1. Relaciones entre la autorización para hacer mejoras y el pago.....	532
2. La autorización para hacer mejoras: alcances.....	532
3. Pactos relativos al pago por el locador de mejoras autorizadas. Requisitos.....	533
4. Seguros sobre la cosa arrendada.....	534
C) Jurisprudencia.....	535
1. Insuficiencia de la autorización para obligar al pago de mejoras.....	535
2. Alcance de la cláusula de autorización general de hacer mejoras.....	535
3. Requisitos de validez del pacto sobre el pago de mejoras.....	535
Art. 1544.....	536
Art. 1545.....	536
A) Bibliografía especial.....	536
B) Doctrina.....	536
1. Reparaciones y gastos urgentes. Caracterización.....	537
2. El orden público y sus alcances en relación a las mejoras urgentes.....	537
3. Los pactos relativos a las mejoras de los incisos 5° y 6° del artículo 1539.....	538
C) Jurisprudencia.....	539
1. Cláusula por la cual las mejoras quedan incorporadas a la propiedad sin derecho a indemnización.....	539
2. Prueba del carácter urgente.....	539
Art. 1546.....	539
A) Bibliografía especial.....	540
B) Doctrina.....	540
1. Compensación del costo de mejoras.....	540
C) Jurisprudencia.....	540
1. Procedencia de la compensación en juicio ejecutivo.....	540

<b>Art. 1547</b> .....	541
A) Bibliografía especial .....	541
B) Doctrina .....	541
1. El derecho de retención concluido el contrato de locación .....	541
2. Relaciones entre la retención y la compensación: la llamada retención anómala .....	542
C) Jurisprudencia .....	542
1. Requisitos de procedencia de la retención .....	542
<b>Art. 1548</b> .....	543
<b>Art. 1549</b> .....	543
A) Bibliografía especial .....	543
B) Doctrina .....	543
1. Valuación de las mejoras .....	543
<b>Art. 1550</b> .....	544
<b>Art. 1551</b> .....	544
<b>Art. 1552</b> .....	544
A) Bibliografía especial .....	544
B) Doctrina .....	545
1. Incidencia de la culpa de las partes en el régimen del pago de mejoras .....	545
2. Conclusión de la locación sin culpa de las partes .....	545
3. Resolución por culpa del locador y por culpa del locatario .....	546
C) Jurisprudencia .....	546
1. Extinción por culpa del locatario .....	546
<b>Art. 1553</b> .....	546
A) Bibliografía especial .....	546
B) Doctrina .....	546
1. Obligación de pago de impuestos y contribuciones .....	547
C) Jurisprudencia .....	547
1. Carácter supletorio .....	547

## CAPÍTULO V

### DE LAS OBLIGACIONES DEL LOCATARIO

<b>Art. 1554</b> .....	547
<b>Art. 1555</b> .....	547
A) Bibliografía especial .....	548
B) Doctrina .....	548
1. Introducción al Capítulo V .....	548

2. El deber del locatario de usar y gozar la cosa locada conforme a derecho: alcances del pacto e integración a falta de convenio .....	548
C) Jurisprudencia .....	549
1. Cambios de destino .....	549
<b>Art. 1556</b> .....	549
A) Bibliografía especial .....	550
B) Doctrina .....	550
1. Obligaciones del locatario .....	550
2. El precio como elemento estructural de la locación .....	550
3. La obligación de pagar el precio .....	550
C) Jurisprudencia .....	552
1. Mora del locatario .....	552
2. Lugar de pago .....	552
3. Consignación judicial .....	552
<b>Art. 1557</b> .....	553
A) Bibliografía especial .....	553
B) Doctrina .....	553
1. Caso fortuito y remisión de rentas por pérdidas o destrucción de cosechas .....	553
<b>Art. 1558</b> .....	554
A) Bibliografía especial .....	554
B) Doctrina .....	555
1. Alcances del privilegio del locador .....	555
<b>Art. 1559</b> .....	555
A) Bibliografía especial .....	555
B) Doctrina .....	555
1. Uso contrario a lo estipulado o al destino y uso abusivo .....	555
2. Sanciones legales .....	556
C) Jurisprudencia .....	557
1. Uso abusivo .....	557
2. Procedencia de las sanciones .....	557
<b>Art. 1560</b> .....	557
A) Bibliografía especial .....	558
B) Doctrina .....	558
1. El goce abusivo en los predios rústicos .....	558
<b>Art. 1561</b> .....	558
<b>Art. 1562</b> .....	558

Art. 1563	559
Art. 1564	559
A) Bibliografía especial	559
B) Doctrina	559
1. Deber del locatario de cuidado de la cosa	559
a) Abandono y obras nocivas	560
b) Inejecución de mejoras	561
c) Deber de conservación de la cosa	561
2. Responsabilidad del locatario por deterioro de la cosa	561
C) Jurisprudencia	562
1. Caracterización y efectos del abandono	562
2. Obras nocivas	563
3. Presunción de culpa del locatario por deterioros de la cosa	563
Art. 1565	564
Art. 1566	564
A) Bibliografía especial	564
B) Doctrina	564
1. Sanciones por ejecución de mejoras que alteren la forma o prohibidas convencionalmente	564
2. Sanciones por obras nocivas o que mudan el destino de la cosa	565
C) Jurisprudencia	565
1. Construcciones que no autorizan la resolución	565
Art. 1567	566
A) Bibliografía especial	566
B) Doctrina	566
1. Inejecución de mejoras debidas por el locatario: facultades del locador	566
C) Jurisprudencia	568
1. Acción resarcitoria por incumplimiento de las mejoras prometidas. Renuncia	568
Art. 1568	568
Art. 1569	568
Art. 1570	568
Art. 1571	569
Art. 1572	569
A) Bibliografía especial	569
B) Doctrina	569
1. La asignación de riesgos en caso de pérdida o deterioro de la cosa arrendada por caso fortuito	569

2. La prueba del <i>casus</i>	570
3. Reglas aplicables al incendio	570
C) Jurisprudencia	570
Art. 1573	571
A) Bibliografía especial	571
B) Doctrina	571
1. Las mejoras meramente locativas a cargo del locatario	571
C) Jurisprudencia	571
1. Alcance y justificación de las mejoras locativas	571
2. Supuestos particulares	572
Art. 1574	572
Art. 1575	573
Art. 1576	573
A) Bibliografía especial	573
B) Doctrina	574
1. Oponibilidad del pago adelantado. Requisitos	574
2. Límites a la oponibilidad	574
3. Derechos de los acreedores frente al concurso o quiebra del inquilino	575
Art. 1577	575
A) Bibliografía especial	576
B) Doctrina	576
1. Derecho del locatario al cobro de mejoras autorizadas	576
Art. 1578	576
A) Bibliografía especial	576
B) Doctrina	576
1. La acción ejecutiva para el cobro de alquileres	576
2. Legitimación activa y pasiva	577
C) Jurisprudencia	577
1. Créditos por los que se concede acción ejecutiva	577
2. Legitimación	578
Art. 1579	578
A) Bibliografía especial	578
B) Doctrina	578
1. Resolución por incumplimiento ante la falta de pago del precio	579
C) Jurisprudencia	579
1. Carácter supletorio del artículo 1579	579
2. La intimación previa del artículo 5º de la ley 23.091: necesidad y apreciación de los requisitos	580

<b>Art. 1580</b> .....	581
A) Bibliografía especial .....	581
B) Doctrina .....	581
1. La compensación en el juicio ejecutivo .....	581
C) Jurisprudencia .....	582
1. Particularidades de la compensación prevista en el artículo 1580 .....	582
<b>Art. 1581</b> .....	582
A) Bibliografía especial .....	582
B) Doctrina .....	582
1. Legitimación activa y pasiva en la acción ejecutiva por cobro de alquileres en el subarriendo .....	583
<b>Art. 1582</b> .....	583
A) Bibliografía especial .....	583
B) Doctrina .....	583
1. Las garantías en las locaciones de cosas .....	583
2. Alcances de la fianza como accesoria al contrato de locación .....	584
3. Seguros de caución .....	584
4. Depósito en garantía .....	584
C) Jurisprudencia .....	585
1. Naturaleza jurídica del depósito en garantía .....	585
2. Restitución .....	586
3. Extensión de la fianza en la locación .....	586
<b>Art. 1582 bis</b> .....	587
A) Bibliografía especial .....	587
B) Doctrina .....	588
1. Antecedentes y ámbito de aplicación de la norma .....	588
2. Alcances de la cesación de la responsabilidad del fiador .....	589
3. Carácter de la norma y cláusulas de extensión de la fianza .....	590
4. El problema de la aplicación temporal de la ley 25.628 .....	591
C) Jurisprudencia .....	592
1. El nuevo artículo 1582 bis: nueva norma o disposición interpretativa del Derecho vigente .....	592
2. Continuación del contrato y responsabilidad del fiador .....	593

**CAPÍTULO VI**  
**DE LA CESIÓN DEL ARRENDAMIENTO**  
**Y DE LA SUBLOCACIÓN**

<b>Art. 1583</b> .....	594
------------------------	-----

<b>Art. 1584</b> .....	594
<b>Art. 1585</b> .....	594
A) Bibliografía especial .....	594
B) Doctrina .....	595
1. Modificaciones subjetivas en el contrato de locación: sublocación y cesión. Semejanzas y diferencias .....	595
2. Límites al precio de la sublocación .....	598
3. Autorización legal para ceder o sublocar. La solución en la Ley de Arrendamientos Rurales .....	599
4. Pactos prohibitivos de la cesión o sublocación .....	599
C) Jurisprudencia .....	601
1. Consecuencias prácticas de la distinción entre subarrendamiento y cesión .....	601
2. Mejoras y precio del subarriendo .....	601
3. Prohibición convencional de ceder o sublocar .....	601
<b>Art. 1586</b> .....	602
A) Bibliografía especial .....	602
B) Doctrina .....	602
1. Ausencia de privilegio por el precio de la cesión .....	602
<b>Art. 1587</b> .....	602
A) Bibliografía especial .....	603
B) Doctrina .....	603
1. Estado de entrega de la cosa en la cesión de la locación .....	603
<b>Art. 1588</b> .....	603
A) Bibliografía especial .....	603
B) Doctrina .....	603
1. Situación del cesionario o subarrendatario frente a la prohibición de ceder o subarrendar .....	603
C) Jurisprudencia .....	604
1. Efectos de la violación a la prohibición contractual de sublocar o ceder .....	605
<b>Art. 1589</b> .....	605
A) Bibliografía especial .....	605
B) Doctrina .....	605
1. Efectos de la cesión de la locación entre cesionario y cedido. Remisión .....	605
C) Jurisprudencia .....	606
1. Situación jurídica del cesionario frente al locador .....	606
<b>Art. 1590</b> .....	607
<b>Art. 1591</b> .....	607
<b>Art. 1592</b> .....	607

<b>Art. 1593</b> .....	607
<b>Art. 1594</b> .....	608
<b>Art. 1595</b> .....	608
A) Bibliografía especial.....	608
B) Doctrina.....	608
1. Privilegios del subarrendador y del locador en la sublocación.....	608
2. Efectos de la cesión entre locador y sublocatario: acciones directas.....	609
3. Pagos efectuados por el sublocatario al subarrendador.....	611
4. Derechos del subarrendatario frente al locatario-sublocador.....	611
C) Jurisprudencia.....	611
1. Acciones directas entre locador y sublocatario.....	611
2. Privilegio en caso de sublocación.....	612
<b>Art. 1596</b> .....	612
A) Bibliografía especial.....	612
B) Doctrina.....	612
1. Liberación del locatario cedente o sublocador.....	612
2. Modo de exteriorización de la voluntad del locador de liberar al locatario.....	613
C) Jurisprudencia.....	613
1. Exigencias para la liberación del locatario-cedente.....	613
<b>Art. 1597</b> .....	614
<b>Art. 1598</b> .....	614
A) Bibliografía especial.....	614
B) Doctrina.....	614
1. Reglas interpretativas de los pactos prohibitivos de ceder y sublocar.....	614
C) Jurisprudencia.....	616
1. Sobre la obligatoriedad de la regla interpretativa del artículo 1597.....	616
2. Presunción de solvencia y buen crédito.....	616
<b>Art. 1599</b> .....	616
A) Bibliografía especial.....	617
B) Doctrina.....	617
1. Efectos de la cesión de la locación: continuación.....	617
<b>Art. 1600</b> .....	617
<b>Art. 1601</b> .....	618
A) Bibliografía especial.....	618
B) Doctrina.....	618
1. Relaciones entre las partes en el contrato de sublocación.....	618
2. Relaciones entre las partes del contrato base.....	619
3. Relaciones entre el locador y el sublocatario.....	619

<b>Art. 1602</b> .....	619
A) Bibliografía especial.....	620
B) Doctrina.....	620
1. Derechos del locador frente al incumplimiento de la prohibición de sublocar o ceder.....	620
C) Jurisprudencia.....	622
1. Renuncia del locador a ejercer sus acciones.....	622
2. Acciones del locador ante la cesión o sublocación ilícitas.....	622
<b>Art. 1603</b> .....	622
A) Bibliografía especial.....	623
B) Doctrina.....	623
1. El uso de la cosa en la cesión del contrato.....	623
2. El uso de la cosa en la sublocación.....	623
C) Jurisprudencia.....	624
1. Adecuación de la solución legal a la regla <i>nemo plus iuris</i> .....	624

**CAPÍTULO VII  
DE LA CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN**

<b>Art. 1604</b> .....	624
A) Bibliografía especial.....	625
B) Doctrina.....	626
1. La extinción del contrato de locación. Criterios clasificatorios.....	626
2. Causales de conclusión del contrato.....	627
a) Causales especiales.....	627
1) Vencimiento del plazo contractual o legal.....	627
2) Resolución anticipada por el locatario.....	628
3) La conclusión de la locación por incorporación de mejoras: un supuesto controvertido.....	629
b) Causales generales.....	629
1) Resolución por incumplimiento del contrato de locación: consideraciones generales.....	629
A) Resolución por incumplimiento del locador.....	630
B) Resolución por incumplimiento del locatario.....	630
C) Daños y perjuicios derivados de la resolución por incumplimiento.....	630
2) Resolución por imposibilidad de cumplimiento.....	632
3) Resolución por insubsistencia de la base negocial.....	633
A) Excesiva onerosidad sobreviniente.....	633
B) Frustración del fin.....	633

4) Resolución por evicción y vicios redhibitorios .....	634	C) Jurisprudencia .....	649
5) Resolución por pérdida del derecho del locador .....	635	1. La obligación de restituir en las locaciones con plazo determinado. Coordinación de los artículos 1609 y 1622 .....	649
6) Resolución por quiebra del locatario .....	635	2. Legitimación para la acción de desalojo .....	649
7) Rescisión o distracto .....	636	3. Acciones resarcitorias derivadas de la falta de restitución .....	650
8) Confusión de las calidades de locador y locatario .....	636	<b>Art. 1611</b> .....	651
9) Hipoteca anterior a la celebración de la locación .....	636	<b>Art. 1612</b> .....	651
C) Jurisprudencia .....	636	A) Bibliografía especial .....	651
1. Consecuencias del vencimiento del plazo contractual .....	637	B) Doctrina .....	651
2. Diferentes problemas de la resolución anticipada .....	637	1. El deber de cooperación del locador y la consignación de la cosa locada por el locatario .....	651
3. El interés resarcible en la resolución por incumplimiento .....	637	2. La consignación de cosas muebles .....	653
4. Pesificación de los créditos emergentes de contratos de locación .....	638	C) Jurisprudencia .....	653
5. Supuestos de procedencia e improcedencia de la frustración del fin .....	639	1. Carácter facultativo de la consignación de llaves: consecuencias prácticas .....	653
6. Vicios redhibitorios que autorizan la resolución .....	639	<b>Art. 1613</b> .....	655
7. Límites a la validez de los convenios de desocupación .....	640	A) Bibliografía especial .....	655
8. Extinción de la locación por muerte del locador-usufructuario y efectos sobre la fianza .....	640	B) Doctrina .....	655
<b>Art. 1605</b> .....	640	1. Restitución en caso de locación por los condóminos .....	655
A) Bibliografía especial .....	640	C) Jurisprudencia .....	656
B) Doctrina .....	640	1. Demanda de desalojo en caso de pluralidad de condóminos locadores .....	656
1. Supuestos particulares de vicios redhibitorios. Remisión .....	641	<b>Art. 1614</b> .....	656
C) Jurisprudencia .....	641	A) Bibliografía especial .....	657
1. Carácter insubsanable de los vicios redhibitorios .....	641	B) Doctrina .....	657
<b>Art. 1606</b> .....	641	1. Locación con pluralidad de locatarios .....	657
<b>Art. 1607</b> .....	642	C) Jurisprudencia .....	657
<b>Art. 1608</b> .....	642	1. Alcance de la voz solidaridad empleada en el texto .....	657
A) Bibliografía especial .....	642	<b>Art. 1615</b> .....	658
B) Doctrina .....	642	<b>Art. 1616</b> .....	658
1. Conclusión de la sublocación .....	642	<b>Art. 1617</b> .....	658
2. Derechos de los subarrendatarios .....	643	A) Bibliografía especial .....	658
C) Jurisprudencia .....	643	B) Doctrina .....	658
1. Carácter facultativo de la resolución .....	643	1. Estado en que debe restituirse la cosa locada: pactos sobre el estado y presunciones legales .....	659
<b>Art. 1609</b> .....	644	2. Arrendamientos de predios rústicos con animales. Restitución .....	659
<b>Art. 1610</b> .....	644	C) Jurisprudencia .....	660
A) Bibliografía especial .....	644	1. Convenio sobre el estado de restitución aunque no medie descripción en el contrato .....	660
B) Doctrina .....	645	2. Restitución de la cosa entregada con descripción de su estado .....	660
1. Extinción de la locación y obligación de restitución .....	645		
2. Vías de restitución: el desalojo, la acción personal de restitución y la acción reivindicatoria .....	646		
3. Daños resarcibles en caso de falta de restitución .....	648		

<b>Art. 1618</b> .....	661
A) Bibliografía especial .....	661
B) Doctrina .....	661
1. Remisión .....	661
<b>Art. 1619</b> .....	661
A) Bibliografía especial .....	661
B) Doctrina .....	661
1. Imposibilidad del locador de abandonar la cosa para liberarse del pago de mejoras .....	661
<b>Art. 1620</b> .....	662
<b>Art. 1621</b> .....	662
A) Bibliografía especial .....	662
B) Doctrina .....	662
1. Fundamentos de la accesoriedad de las mejoras incorporadas a la cosa locada .....	662
2. Excepciones .....	663
C) Jurisprudencia .....	663
1. Supletoriedad de los artículos 1620 y 1621 .....	663
<b>Art. 1622</b> .....	664
A) Bibliografía especial .....	664
B) Doctrina .....	664
1. La regla interpretativa del artículo 1622 .....	664
2. La tácita reconducción en los arrendamientos rurales .....	666
C) Jurisprudencia .....	666
1. Diferencia entre prórroga del contrato y continuación de la locación .....	666

#### CAPÍTULO VIII

#### DE LA LOCACIÓN DE SERVICIOS

Bibliografía general .....	667
<b>Art. 1623</b> .....	667
A) Bibliografía especial .....	667
B) Doctrina .....	668
1. Noción. Definición del Código Civil. Definiciones de la doctrina .....	669
2. Derechos y obligaciones de las partes .....	671
3. Obligaciones nucleares .....	672
a) Obligaciones del locador: ejecutar el servicio .....	672
b) Obligaciones del locatario: pagar el precio .....	674

4. Obligaciones anexas .....	675
5. El problema de la regulación jurídica de los servicios .....	676
a) La regulación de los servicios en el Derecho moderno. La era de la codificación. La ausencia de un tipo de contrato de servicios en sentido amplio .....	676
b) El contrato de servicios <i>stricto sensu</i> como un tipo residual. Los servicios en sentido estricto. La prestación de servicios en el Código Civil argentino .....	677
c) La locación de servicios a partir del surgimiento del Derecho Laboral: Teorías acerca del encuadre .....	677
1) Tesis tripartita .....	677
2) Tesis bipartita .....	679
6. El Derecho del consumidor .....	682
7. El problema del objeto del contrato de servicios. Distinción con la locación de obra .....	683
a) La noción de obra .....	683
1) La noción de resultado como producto de la actividad .....	683
2) Noción de obra como bien reproductible .....	684
3) Tiene por contenido un hacer con valor específico y no un dar. El servicio como actividad intangible .....	684
4) Es una actividad profesional destinada a satisfacer un interés de otro .....	685
8. Distinción con el contrato de trabajo .....	686
a) Servicios autónomos y dependientes: el contrato de trabajo como locación de servicios subordinada. La tipificación del contrato .....	686
b) La calificación del servicio como servicio dependiente (contrato de trabajo) .....	687
1) ¿Cuándo estamos frente a un servicio que puede ser calificado como contrato de trabajo? .....	687
2) La presunción del artículo 23 de la LCT .....	687
3) La prueba de la relación de dependencia .....	688
C) Jurisprudencia .....	689
1. El problema de la diferenciación entre servicios autónomos y contrato de trabajo .....	689
a) El caso de los servicios profesionales .....	689
b) El caso del trabajador autónomo .....	690
c) El caso del obrero industrial a domicilio .....	691
d) El caso de los servicios de distribución .....	691
2. Diferenciación entre contrato de obras y servicios .....	692
<b>Art. 1624</b> .....	694
A) Bibliografía especial .....	695
B) Doctrina .....	696
1. Servicios expresamente excluidos .....	696
a) Comentario general .....	696

b) El servicio doméstico .....	698
c) El servicio de los discípulos .....	700
d) El servicio de los aprendices. Del aprendizaje civil al aprendizaje laboral .....	701
e) El contrato de transporte .....	703
2. Conclusión general .....	704
3. Servicios incluidos: especial referencia a los servicios de los profesionales liberales .....	704
<b>Art. 1625</b> .....	704
A) Bibliografía especial .....	705
B) Doctrina .....	705
1. Comentario general .....	705
<b>Art. 1626</b> .....	706
A) Bibliografía especial .....	706
B) Doctrina .....	706
1. Licitud del objeto .....	706
a) Comentario general .....	706
b) Análisis de la norma .....	707
2. Imposibilidad de pago .....	707
C) Jurisprudencia .....	707
<b>Art. 1627</b> .....	708
<b>Art. 1628</b> .....	709
A) Bibliografía especial .....	709
B) Doctrina .....	709
1. Prueba del contrato .....	709
2. Comentario general: la regla general es la onerosidad .....	710
a) Presunción de onerosidad .....	710
b) Procedimiento y pauta de determinación del precio .....	711
c) Excepciones: presunciones de gratuidad .....	712
3. Prueba del pago del precio .....	713
<b>Art. 1629</b> .....	713
A) Bibliografía especial .....	714
B) Doctrina .....	714
1. Aspectos generales. Noción y caracteres .....	715
2. El contrato de obra incluye obras materiales o inmateriales .....	715
3. Obligación anexa de entregar los materiales y lo necesario para realizar la obra por parte del locador de obra .....	716
4. La distinción con el contrato de compraventa .....	716
<b>Art. 1630</b> .....	717
A) Bibliografía especial .....	717

B) Doctrina .....	717
1. Comentario general .....	718
2. Riesgos acaecidos antes de la entrega de la obra: regla general del artículo 1630 y sus excepciones y contraexcepciones .....	718
a) Regla general .....	718
b) Excepciones .....	718
c) Contraexcepción: violación de las reglas de orden público .....	719
3. Diferentes hipótesis .....	719
a) Cuando el locador aporta sólo su trabajo .....	719
b) Cuando el locador aporta también los materiales .....	720
c) Cuando el locador aporta también el terreno .....	721
4. Deber de indemnizar daños y perjuicios .....	721
<b>Art. 1631</b> .....	721
A) Bibliografía especial .....	722
B) Doctrina .....	722
1. Responsabilidad contractual por los daños que cause la obra .....	722
2. Vinculación con la regla del artículo 1647 .....	723
3. Responsabilidad del locatario de obra por daños sufridos por el locador o sus dependientes .....	723
C) Jurisprudencia .....	724
1. Responsabilidad del locatario por daños sufridos por el empresario con cosas del locatario .....	724
<b>Art. 1632</b> .....	726
A) Bibliografía especial .....	727
B) Doctrina .....	727
1. Obligación de ejecutar la obra .....	727
2. Comentario general: reglas de heterointegración de la obligación de ejecutar la obra .....	727
a) Primera regla: los usos y costumbres .....	727
b) Segunda regla: el precio .....	728
c) Tercera regla: las reglas del arte .....	728
d) Otras reglas de heterointegración .....	729
3. Valor de la obligación de ejecutar la obra como método para integrar obligaciones de hacer .....	729
C) Jurisprudencia .....	730
1. Contrato de servicio de consumo. Service posventa .....	730
2. Contrato de locación de obra: obligación anexa a la obligación de ejecutar la obra conforme a las reglas del arte: el deber del locador de informar acerca de la falta de conocimientos adecuados para la ejecución de la obra .....	732
<b>Art. 1633</b> .....	733
A) Bibliografía especial .....	734

B) Doctrina.....	734
1. Comentario general.....	734
2. Sistemas de ejecución de obras materiales.....	734
3. Sistemas de fijación del precio.....	735
a) Contratos de obras con precios predeterminados.....	735
1) Por unidad de medida.....	735
2) Por ajuste alzado.....	736
b) Sistemas de determinación sin precio predeterminado.....	736
1) Coste y costas.....	736
4. El precio.....	737
a) Pago del precio.....	737
1) Por coste y costas.....	737
<b>Art. 1633 bis</b> .....	738
A) Bibliografía especial.....	738
B) Doctrina.....	738
1. Comentario general: trabajos adicionales.....	738
2. Variaciones de la obra: reglas generales.....	739
3. Tipos de variaciones de la obra a las que se aplica la norma.....	739
4. Sistemas de fijación del precio a los que se aplica la norma.....	740
5. Procedimiento para la aprobación de las modificaciones de la obra por el dueño de la obra.....	740
6. El problema de los plazos adicionales.....	741
7. Ajuste alzado absoluto y excesiva onerosidad sobreviniente.....	742
<b>Art. 1634</b> .....	742
A) Bibliografía especial.....	742
B) Doctrina.....	742
1. Comentario general.....	742
2. Modo de ejecución de la obra.....	743
3. Ejecución a satisfacción del dueño de la obra.....	743
C) Jurisprudencia.....	743
<b>Art. 1635</b> .....	744
A) Bibliografía especial.....	745
B) Doctrina.....	745
1. Plazo de entrega de la obra y prórroga convencional.....	745
<b>Art. 1636</b> .....	747
A) Bibliografía especial.....	747
B) Doctrina.....	747
1. Tiempo de pago del precio.....	748
2. El precio del contrato.....	748

<b>Art. 1637</b> .....	748
A) Bibliografía especial.....	748
B) Doctrina.....	748
1. Comentario general.....	749
2. Primera regla: extinción por incumplimiento.....	749
3. Segunda regla: extinción por resolución.....	750
<b>Art. 1638</b> .....	750
A) Bibliografía especial.....	750
B) Doctrina.....	750
1. La rescisión unilateral.....	751
2. La rescisión unilateral en los contratos de locación de obra.....	751
3. Análisis de la norma del artículo 1638.....	752
a) Comentario general.....	752
b) Ampliación del ámbito de aplicación de la regla.....	752
c) Facultad del juez para morigerar la indemnización al empresario.....	753
4. El problema de la extensión del daño resarcible.....	753
5. El problema de la renuncia anticipada al lucro cesante futuro.....	754
6. El problema del "cierre" de la cláusula general que permite al juez reducir la indemnización por lucro cesante futuro.....	755
C) Jurisprudencia.....	756
<b>Art. 1639</b> .....	758
A) Bibliografía especial.....	758
B) Doctrina.....	758
1. Comentario general.....	758
<b>Art. 1640</b> .....	759
A) Bibliografía especial.....	759
B) Doctrina.....	759
1. Comentario general.....	760
2. Extinción por muerte.....	760
<b>Art. 1641</b> .....	760
A) Bibliografía especial.....	761
B) Doctrina.....	761
1. Comentario general.....	761
2. Regla general.....	761
3. Procedimiento.....	761
4. Efectos de la resolución.....	761
<b>Art. 1642</b> .....	762
A) Bibliografía especial.....	762

B) Doctrina.....	762	Art. 1646.....	777
1. Requisitos de la imposibilidad de pago .....	762	A) Bibliografía especial .....	777
2. La regla legal frente a la imposibilidad de hacer la obra .....	762	B) Doctrina.....	778
Art. 1643.....	763	1. Riesgos luego de entregada la obra: el origen del problema de la relación entre ruina y vicios .....	778
A) Bibliografía especial.....	763	a) Comentario general.....	778
B) Doctrina.....	763	2. El problema del contexto de la ruina de la obra: ámbito de aplicación de la responsabilidad por ruina.....	778
1. Comentario general.....	763	3. La trayectoria de la idea de ruina .....	779
2. Abandono de la obra y obligación de observar un ritmo adecuado de ejecución .....	764	4. Ruina de la obra, acción autónoma por daños y perjuicios y contenido de la acción por ruina .....	781
3. Acciones de que dispone el dueño de la obra .....	764	5. Sistema general de responsabilidad por incumplimiento contractual y reglas específicas .....	782
4. Resolución por abandono de la obra .....	765	a) Naturaleza de la responsabilidad por ruina y la diáspora de la responsabilidad contractual .....	782
5. Resolución por insolvencia del empresario .....	765	b) La carga de la prueba en la acción por ruina .....	783
6. Obligación de entrega de la obra .....	766	c) Legitimación pasiva y activa .....	784
7. La obligación de entregar en plazo. La de iniciarla en el plazo indicado y "su desarrollo sostenido".....	767	1) Naturaleza del vínculo que une a los legitimados pasivos: se trata de una obligación concurrente.....	785
8. Trabajos adicionales .....	767	6. Carácter de orden público y el problema de la irrenunciabilidad de la responsabilidad por ruina.....	787
Art. 1644.....	768	7. Prescripción de la acción .....	789
A) Bibliografía especial .....	768	8. Plazo de caducidad .....	789
B) Doctrina.....	768	Art. 1647.....	790
1. Comentario general .....	768	A) Bibliografía especial .....	790
2. Resolución por falta de entrega de los materiales.....	769	B) Doctrina.....	790
3. Resolución por incumplimiento de la obligación de pago del precio.....	769	1. Comentario general .....	791
4. Casos de resolución por el locador.....	769	2. Responsabilidad extracontractual del empresario por daños a terceros ocasionados por la obra .....	791
Art. 1645.....	770	3. Responsabilidad del locatario por daños causados por el locador a terceros: aplicación del artículo 1113, primer párrafo.....	792
A) Bibliografía especial .....	770	a) El problema de la responsabilidad del dueño de la obra por daños a terceros.....	792
B) Doctrina.....	770	b) La dependencia según el Derecho de Daños versus la dependencia en la teoría del contrato .....	793
1. Comentario general sobre la acción de terceros subcontratistas contra el dueño de la obra.....	770	C) Jurisprudencia.....	796
2. Acción de terceros subcontratistas contra el dueño de la obra .....	771	1. Daños a terceros causados por una obra de fumigación I .....	796
a) Objeto de la acción .....	771	2. Daños a terceros causados por una obra de fumigación II .....	798
b) Legitimación activa .....	771	3. Responsabilidad del locatario por daños sufridos por terceros por la obra. El caso de la submuración .....	800
c) Legitimación pasiva.....	772	4. Responsabilidad precontractual en los contratos de obra .....	803
d) Ámbito de funcionamiento.....	772	Art. 1647 bis.....	806
e) Naturaleza y efecto de la acción.....	772	A) Bibliografía especial.....	806
f) Funcionamiento en la subcontratación de obra .....	773		
g) Cargas probatorias.....	773		
C) Jurisprudencia.....	773		
1. Falta de incidencia de la quiebra del locador de obra.....	774		
2. Aplicación a los subcontratistas .....	775		
3. Cargas probatorias .....	776		
4. Aplicación a casos de obras sin precio predeterminado.....	776		

B) Doctrina.....	806
1. Comentario general: análisis del artículo 1647 bis:	
vicios aparentes y ocultos de la obra.....	806
a) Vicios aparentes: noción.....	807
b) Relación entre vicios aparentes y recepción provisoria.....	807
1) Análisis del primer párrafo del artículo 1647 bis.....	808
c) Vicios ocultos.....	808
1) Noción de vicio oculto.....	808
2) La regla del segundo párrafo del artículo 1647 bis.....	808
3) Plazo para denunciar los vicios ocultos y de prescripción.....	809
2. La conflictividad entre ruina y vicios. De la ruina estructural a la ruina funcional.....	810
C) Jurisprudencia.....	811