

CONTRATOS

***“Contrato es el acto jurídico
mediante el cual
dos o más partes manifiestan
su consentimiento para crear,
regular, modificar, transferir
o extinguir relaciones
jurídicas patrimoniales”
(art. 957 CCyC).***

CONTRATO:

**ESPECIE DE ACTO JURÍDICO BILATERAL
DE CONTENIDO PATRIMONIAL CELEBRADO
ENTRE VARIAS PARTES CON FIN DE CREAR,
MODIFICAR, TRANSFORMAR Y/O EXTINGUIR
DERECHOS Y OBLIGACIONES.**

CONTRATOS PRELIMINARES

Art. 994 CCyC: “Los contratos preliminares deben contener el acuerdo sobre los elementos esenciales particulares que identifiquen el contrato futuro definitivo.

El plazo de vigencia de las promesas previstas en esta Sección es de un año, o el menor que convengan las partes, quienes pueden renovarlo a su vencimiento”.

Art. 995 CCyC: “Las partes pueden pactar la obligación de celebrar un contrato futuro. El futuro contrato no puede ser de aquellos para los cuales se exige una forma bajo sanción de nulidad. Es aplicable el régimen de las obligaciones de hacer”.

Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres.

Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta, de modo manifiesto, el orden público.

Elementos

CONSENTIMIENTO

OFERTA + ACEPTACION

CAPACIDAD

Generalidades del CCyC; arts. 1000 a 1002 CCyC.

OBJETO

**Lícito - Posible - Determinado / Determinable
Conforme a la moral y las buenas costumbres**

FORMA

Principio de Libertad de Formas

Art. 1017 CCyC: Deben ser otorgados por **escritura pública**:

- a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa;
- b) los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles;
- c) todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública;
- d) los demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados en escritura pública.

Art. 1601 CCyC: El contrato oneroso de renta vitalicia debe celebrarse en **escritura pública**.

CAUSA DEL ACTO JURÍDICO = CAUSA DEL CONTRATO

*“La causa es el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico que ha sido determinante de la voluntad. También integran la causa los motivos exteriorizados cuando sean lícitos y hayan sido incorporados al acto en forma expresa, o tácitamente si son esenciales para ambas partes”
(art. 281 CCyC).*

CLASIFICACION GENERAL

UNILATERALES

BILATERALES

ONEROSO

GRATUITO

CONMUTATIVO

ALEATORIO

**TIPICOS
(NOMINADOS)**

**ATIPICOS
(INNOMINADOS)**

CONSENSUALES

REALES

FORMALES

NO FORMALES

DE ADHESIÓN

DE LIBRE DISCUSIÓN

MEDIOS DE PRUEBA DE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO

Art. 1019 CCyC:

“Los contratos pueden ser probados por todos los medios aptos para llegar a una razonable convicción según las reglas de la sana crítica, y con arreglo a lo que disponen las leyes procesales, excepto disposición legal que establezca un medio especial.

Los contratos que sea de uso instrumentar no pueden ser probados exclusivamente por testigos”.

Art. 1020 CCyC:

“Los contratos en los cuales la formalidad es requerida a los fines probatorios pueden ser probados por otros medios, inclusive por testigos, si hay imposibilidad de obtener la prueba de haber sido cumplida la formalidad o si existe principio de prueba instrumental, o comienzo de ejecución.

Se considera principio de prueba instrumental cualquier instrumento que emane de la otra parte, de su causante o de parte interesada en el asunto, que haga verosímil la existencia del contrato”.

MEDIOS DE PRUEBA DE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO

- **Instrumentos públicos.**
- **Instrumentos privados firmados o no firmados.**
- **Confesión de partes judicial o extrajudicial.**
- **Presunciones legales y/o jurídicas.**
- **Testigos.**
- **Juramento judicial.**

EFFECTOS DE LOS CONTRATOS

El contrato sólo tiene efecto entre las partes contratantes; no lo tiene con respecto a terceros, excepto en los casos previstos por la ley.

El contrato no hace surgir obligaciones a cargo de terceros, ni los terceros tienen derecho a invocarlo para hacer recaer sobre las partes obligaciones que éstas no han convenido, excepto disposición legal.

Se considera parte del contrato a quien:

- a) lo otorga a nombre propio, aunque lo haga en interés ajeno;
- b) es representado por un otorgante que actúa en su nombre e interés;
- c) manifiesta la voluntad contractual, aunque ésta sea transmitida por un corredor o por un agente sin representación.

Los efectos del contrato se extienden, activa y pasivamente, a los sucesores universales, a no ser que las obligaciones que de él nacen sean inherentes a la persona, o que la transmisión sea incompatible con la naturaleza de la obligación, o esté prohibida por una cláusula del contrato o la ley.

EXTINCIÓN DE LOS CONTRATOS

NORMAL

- *Cumplimento de obligaciones asumidas;*
- *Vencimiento del plazo de vigencia.*

ANORMAL

- *Declaración unilateral*
 - *Rescisión Unilateral:* dejar de cumplir con una obligación; la otra parte puede reclamar.
 - *Resolución:* facultad de extinguir el acuerdo ante incumplimiento de la otra parte. La resolución puede ser total o parcial (si se opta por una, no puede luego pedirse la otra).
 - *Revocación:* valido en contratos unilaterales (ej: dejar sin efecto el mandato dado a un tercero).
- *Declaración bilateral*
 - *Rescisión bilateral:* mutuo acuerdo en dejar sin efecto el contrato.
- *Nulidad:* sanción que declara nulo un acto jurídico.

En caso de rescisión unilateral, revocación, y resolución, algunas reglas impuestas por el art. 1078 del CCyC son:

- comunicar a la otra parte la decisión a adoptar;
- declarar extrajudicialmente extinto el contrato o pedir que un juez lo declare;
- la contraparte puede oponerse a la extinción si el declarante no ha cumplido, o no está en situación de cumplir, la prestación que debía realizar para poder ejercer la facultad de extinguir el contrato;
- la parte que tiene derecho a extinguir el contrato puede optar por requerir su cumplimiento y la reparación de daños.

EXCEPCIÓN DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Art. 1078 CCyC: “Excepto disposición legal o convencional en contrario, se aplican a la rescisión unilateral, a la revocación y a la resolución las siguientes reglas generales: ...

c. la otra parte puede oponerse a la extinción si, al tiempo de la declaración, el declarante no ha cumplido, o no está en situación de cumplir, la prestación que debía realizar para poder ejercer la facultad de extinguir el contrato;...”.

CLÁUSULA RESOLUTORIA

EXPRESA:

Las partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimientos genéricos o específicos debidamente identificados. En este supuesto, la resolución surte efectos a partir que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente su voluntad de resolver (art. 1086 CCyC).

IMPLÍCITA:

En los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 1088 y 1089. (art. 1087 CCyC). Se exige:

- a) que se configure el incumplimiento;
- b) que el deudor esté en mora;
- c) que el acreedor emplazé al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de quince días, excepto que de los usos, o de la índole de la prestación, resulte la procedencia de uno menor. La resolución se produce de pleno derecho al vencimiento de dicho plazo. Dicho requerimiento no es necesario si ha vencido un plazo esencial para el cumplimiento, si la parte incumplidora ha manifestado su decisión de no cumplir, o si el cumplimiento resulta imposible. En tales casos, la resolución total o parcial del contrato se produce cuando el acreedor la declara y la comunicación es recibida por la otra parte. (art. 1088 CCyC).

CLÁUSULA PENAL

La cláusula penal es aquella por la cual una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena o multa en caso de retardar o de no ejecutar la obligación (art. 790 CCyC).

La cláusula penal puede tener por objeto el pago de una suma de dinero, o cualquiera otra prestación que pueda ser objeto de las obligaciones, bien sea en beneficio del acreedor o de un tercero.

El deudor que no cumple la obligación en el tiempo convenido debe la pena, si no prueba la causa extraña que suprime la relación causal. La eximente del caso fortuito debe ser interpretada y aplicada restrictivamente.

La pena o multa impuesta en la obligación suple la indemnización de los daños cuando el deudor se constituyó en mora; y el acreedor no tiene derecho a otra indemnización, aunque pruebe que la pena no es reparación suficiente.

LIMITES A LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD CONTRACTUAL

ABUSO DE DERECHO

LESIÓN

TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

SUSPENSIÓN DEL CUMPLIMIENTO

FRUSTRACIÓN DE LA FINALIDAD

ABUSO DE DERECHO

Art. 10: *El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto.*

La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos.

Se considera tal el que contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

El juez debe ordenar lo necesario para evitar los efectos del ejercicio abusivo o de la situación jurídica abusiva y, si correspondiere, procurar la reposición al estado de hecho anterior y fijar una indemnización.

LESIÓN

Art. 332 CCyC: *Puede demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.*

Se presume, excepto prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones.

Los cálculos deben hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción debe subsistir en el momento de la demanda.

El afectado tiene opción para demandar la nulidad o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se debe transformar en acción de reajuste si éste es ofrecido por el demandado al contestar la demanda.

Sólo el lesionado o sus herederos pueden ejercer la acción.

TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

Art. 961: *Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.*

Art. 1061: *El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe.*

Art. 1091: *Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevenida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación.*

TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

CUMPLIMIENTO IMPOSIBLE DEL CONTRATO

Caso fortuito. Fuerza mayor.

Art. 1730: *Se considera caso fortuito o fuerza mayor al hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado.*

El caso fortuito o fuerza mayor exime de responsabilidad, excepto disposición en contrario.

Este Código emplea los términos “caso fortuito” y “fuerza mayor” como sinónimos.

SUSPENSIÓN DEL CUMPLIMIENTO

Art. 1032 : *Una parte puede suspender su propio cumplimiento si sus derechos sufriesen una grave amenaza de daño porque la otra parte ha sufrido un menoscabo significativo en su aptitud para cumplir, o en su solvencia. La suspensión queda sin efecto cuando la otra parte cumple o da seguridades suficientes de que el cumplimiento será realizado.*

FRUSTRACIÓN DE LA FINALIDAD

Art. 1090 CCyC: *La frustración definitiva de la finalidad del contrato autoriza a la parte perjudicada a declarar su resolución, si tiene su causa en una alteración de carácter extraordinario de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, ajena a las partes y que supera el riesgo asumido por la que es afectada.*

La resolución es operativa cuando esta parte comunica su declaración extintiva a la otra. Si la frustración de la finalidad es temporaria, hay derecho a resolución sólo si se impide el cumplimiento oportuno de una obligación cuyo tiempo de ejecución es esencial.

CONTRATOS

TÍPICOS o NOMINADOS:

Están previstos en las leyes.

(Ej. cesión de derechos, compraventa, locacion, leasing, etc.).

ATÍPICOS o INNOMINADOS:

No están previstos en las leyes.

CONTRATO DE OBRA O DE SERVICIOS

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

El contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar”

(art. 1251 CCyC).

“Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.

Los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas del derecho laboral. ...”

(art. 1252 CCyC).

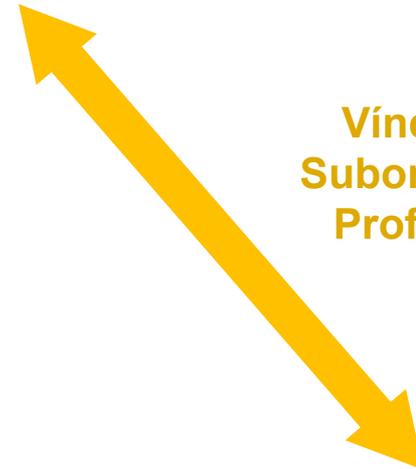
PROFESIONAL

➔ Realizador de Obra Intelectual

Vínculo Contractual



CONTRATO PROFESIONAL



Vínculo de Subordinación Profesional

COMITENTE



Manda a ejecutar Obra Material Y Obra Intelectual



Vínculo Contractual



CONTRATO DE CONSTRUCCION

EMPRESA



Realizador de Obra Material

CONTRATO PROFESIONAL

- ENCABEZAMIENTO
- OBJETO DEL CONTRATO
- TAREAS A REALIZAR POR EL PROFESIONAL
- PROYECTO: DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL
- DIRECCIÓN DE OBRA
- DOCUMENTACIÓN PARA TRAMITACIONES
- GASTOS A CARGO DE LAS PARTES
- COSTO DE LA OBRA
- HONORARIOS A PERCIBIR POR EL PROFESIONAL
- DERECHO DE RETENCIÓN
- PROPIEDAD INTELECTUAL DEL PROYECTO
- EXTINCIÓN DEL CONTRATO / CLÁUSULA RESOLUTORIA
- CONTINUIDAD DEL CONTRATO

CONTRATO PROFESIONAL

- ENCABEZAMIENTO
- OBJETO DEL CONTRATO
- TAREAS A REALIZAR POR EL PROFESIONAL
- PROYECTO: DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL
- DIRECCIÓN DE OBRA
- DOCUMENTACIÓN PARA TRAMITACIONES
- GASTOS A CARGO DE LAS PARTES
- COSTO DE LA OBRA
- HONORARIOS A PERCIBIR POR EL PROFESIONAL
- DERECHO DE RETENCIÓN
- PROPIEDAD INTELECTUAL DEL PROYECTO
- EXTINCIÓN DEL CONTRATO / CLÁUSULA RESOLUTORIA
- CONTINUIDAD DEL CONTRATO
- OBLIGACIONES VARIAS DE LAS PARTES

CONTRATO PROFESIONAL

- ENCABEZAMIENTO
- OBJETO DEL CONTRATO
- TAREAS A REALIZAR POR EL PROFESIONAL
- PROYECTO: DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL
- DIRECCIÓN DE OBRA
- DOCUMENTACIÓN PARA TRAMITACIONES
- GASTOS A CARGO DE LAS PARTES
- COSTO DE LA OBRA
- HONORARIOS A PERCIBIR POR EL PROFESIONAL
- DERECHO DE RETENCIÓN
- PROPIEDAD INTELECTUAL DEL PROYECTO
- EXTINCIÓN DEL CONTRATO / CLÁUSULA RESOLUTORIA
- CONTINUIDAD DEL CONTRATO
- OBLIGACIONES VARIAS DE LAS PARTES
- JURISDICCIÓN JUDICIAL

CONTRATO PROFESIONAL

- ENCABEZAMIENTO
- OBJETO DEL CONTRATO
- TAREAS A REALIZAR POR EL PROFESIONAL
- PROYECTO: DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL
- DIRECCIÓN DE OBRA
- DOCUMENTACIÓN PARA TRAMITACIONES
- GASTOS A CARGO DE LAS PARTES
- COSTO DE LA OBRA
- HONORARIOS A PERCIBIR POR EL PROFESIONAL
- DERECHO DE RETENCIÓN
- PROPIEDAD INTELECTUAL DEL PROYECTO
- EXTINCIÓN DEL CONTRATO / CLÁUSULA RESOLUTORIA
- CONTINUIDAD DEL CONTRATO
- OBLIGACIONES VARIAS DE LAS PARTES
- JURISDICCIÓN JUDICIAL
- SELLADOS

CONTRATOS CONEXOS

Art. 1073 CCyC: “Hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido.

Esta finalidad puede ser establecida por la ley, expresamente pactada, o derivada de la interpretación, conforme con lo que se dispone en el artículo 1074”.

Art. 1074 CCyC: “ Los contratos conexos deben ser interpretados Los unos por medio de los otros, atribuyéndoles el sentido apropiado que surge del grupo de contratos, su función económica y el resultado perseguido.