

LUIS F. P. LEIVA FERNÁNDEZ

Tratado de los contratos. Parte especial

Tomo III

THOMSON REUTERS
LA LEY

ÍNDICE GENERAL

TOMO III

CAPÍTULO XXIV

COMPRAVENTA

§ 106. Concepto del contrato de compraventa	1
843. La compraventa civil y la mercantil en la República hasta la sanción del Código Civil y Comercial	1
a) Antecedentes	1
b) Finalidad económica	1
c) La “comercialización de los bienes inmuebles”	2
d) Compraventa mercantil de cosas muebles	4
e) Venta de la producción agropecuaria	6
f) Compraventa civil y comercial. Síntesis	7
844. Definición legal. Denominación: el contrato es de “compraventa”	8
845. La compraventa en cuanto contrato es un acto jurídico bilateral ...	8
846. Obligación de transferir la propiedad y no el dominio. Crítica ...	9
847. Distinción entre propiedad y dominio	10
848. Obligación de transferir el dominio de una cosa	12
a) Finalidad de transferir el dominio	12
b) Algunas notas de la publicidad inmobiliaria	14
849. Cosa vendida	15
850. La finalidad de transmitir el dominio tiene su correlato en la obligación de entregar la cosa	15
851. Precio de la compraventa	16

§ 107. Caracteres de la compraventa.....	17
852. Caracteres del contrato de compraventa.....	17
a) Es bilateral.....	17
b) Es oneroso.....	17
c) Es conmutativo.....	18
d) Formal o no formal.....	19
e) Es consensual.....	19
f) Es nominado o típico.....	20
g) Es de cumplimiento instantáneo.....	20
853. La compraventa como contrato de consumo.....	20
§ 108. Aplicación supletoria de las reglas de la compraventa a otros contratos.....	22
854. Aplicación supletoria a otros contratos.....	22
855. Las normas de la compraventa se aplican supletoriamente a la <i>transmisión</i> de los derechos reales de condominio, propiedad horizontal, superficie, usufructo o uso por un precio en dinero ...	23
a) Condominio.....	24
b) Propiedad horizontal.....	25
c) Conjuntos inmobiliarios, Tiempo compartido, Cementerios privados.....	25
d) Superficie.....	26
e) Usufructo.....	26
f) Uso.....	27
g) Habitación.....	27
h) Servidumbre.....	27
856. Las normas de la compraventa se aplican supletoriamente a la <i>constitución</i> de los derechos reales de condominio, superficie, usufructo, uso, habitación, conjuntos inmobiliarios o servidumbre por un precio en dinero.....	28
a) Condominio.....	28
b) Propiedad horizontal.....	28
c) Conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido, cementerios privados.....	28
d) Superficie.....	29
e) Usufructo.....	30
f) Uso.....	30
g) Habitación.....	30
h) Servidumbre.....	30
857. Aplicación supletoria de las normas de la compraventa a la transferencia de títulos valores por un precio en dinero.....	31

§ 109. Relación de la compraventa con el contrato de obra.....	31
858. Diferencias entre la compraventa y la locación de obra en el derogado Código Civil.....	31
859. Posturas doctrinarias sobre el distingo entre compraventa y locación de obra material en el Código histórico.....	33
860. Obligaciones de dar o de hacer. Obligaciones de medio o de resultado.....	34
861. Diferencias entre la compraventa y el contrato de obra en el Código Civil y Comercial.....	35
862. Aporte de una porción substancial de los materiales necesarios...	37
863. La cuestión en la Convención de Viena de Compraventa Internacional de Mercaderías de 1980 (ley 22.765).....	38
864. Aplicación del art. 1125 a las cosas muebles e inmuebles.....	38
865. Prescripción.....	39
§ 110. Relación de la compraventa con la permuta.....	39
866. Distinción entre compraventa y permuta en el derogado Código Civil.....	39
867. Distinción entre compraventa y permuta en el Código Civil y Comercial.....	40
§ 111. Ventas forzosas.....	41
868. Las llamadas "ventas forzosas" en el derogado Código Civil...	41
a) Expropiación por causa de utilidad pública.....	41
b) Venta impuesta por convención o testamento.....	42
c) División de bienes indivisibles que pertenecen a más de una persona.....	42
d) Subasta judicial.....	42
e) Liquidación de bienes ajenos.....	43
869. Libertad de contratar y de no contratar. Libertad de vender o no vender.....	43
870. Algunas "necesidades jurídicas de vender".....	43
871. Algunas "necesidades jurídicas de no vender".....	44
§ 112. Requisitos del contrato de compraventa.....	45
872. Importancia de establecer los elementos esenciales de la compraventa.....	45
873. Designación o <i>nomen juris</i> que las partes dan al contrato. Intranscendencia.....	46
874. Normas relativas a la delimitación normativa del concepto de compraventa.....	47
§ 113. Cosa vendida.....	47
875. Objeto de los actos jurídicos y de los contratos. Remisión a los arts. 259 y 1003 del Código Civil y Comercial.....	47

876. Objeto del contrato de compraventa.....	52
877. La "cosa vendida" en los contratos de consumo y en la compraventa de consumo. Noción de cosa, bien y producto.....	54
878. Breve explicación sobre fruto y provecho de la cosa	55
879. Cosa cierta que ha dejado de existir.....	57
880. Cosa cierta que ha dejado de existir parcialmente.....	58
881. Efectos de la inexistencia total o parcial al tiempo de perfeccionar el contrato	59
882. Venta de varias cosas por un mismo precio o por precios determinados: venta de pluralidad de cosas	60
883. Riesgo de que la cosa cierta haya perecido o esté dañada al celebrar el contrato.....	60
a) Dolo o culpa del vendedor	61
884. Venta de cosa futura	61
a) Venta de esperanza, venta de cosa esperada y venta condicional en los Fundamentos del Anteproyecto del Código Civil y Comercial	62
885. No toda compraventa de cosa futura es aleatoria	63
886. Venta de cosa ajena.....	64
a) La compraventa de cosa ajena en los Códigos derogados....	64
b) Venta de cosa ajena "como propia" y de cosa ajena "como ajena"	66
c) La contratación sobre cosa ajena. La compraventa de cosa ajena	66
§ 114. El precio en la compraventa	68
887. Precio cierto.....	68
a) La situación en el Código Civil, el Código de Comercio y el Código Civil y Comercial.....	68
888. Determinación del precio	69
889. Precio en dinero.....	70
890. Obligación de pagar un precio en dinero	70
891. Precio en moneda extranjera.....	71
892. Precio determinado por las partes.....	73
893. Precio determinado por un tercero.....	74
894. Precio con referencia a otra cosa cierta	75
895. Precio corriente de plaza. Precio generalmente cobrado.....	76
896. Justo precio	77
897. Precio serio: el precio no puede ser irrisorio, simulado, ficticio o vil	78
898. Precio mixto	79

899. La nulidad por indeterminación del precio	80
900. Descripción incompleta del inmueble en el contrato de compraventa. Antecedentes.....	81
901. Precio convenido por unidad de medida de superficie	81
902. Precio no convenido por unidad de medida de superficie	82
a) Venta <i>ad corpus</i>	82
b) Venta por precio global	82
§ 115. Obligaciones del vendedor	83
903. Obligación de transferir el dominio	83
904. Tradición de la cosa	83
905. Instrumentos requeridos para la venta	85
906. Deber de cooperación. La conservación de la cosa.....	86
907. Gastos de entrega y tiempo de entrega del inmueble. Autonomía de la voluntad	87
908. Entrega de la cosa.....	88
909. Gastos de entrega de la cosa	90
910. Gastos que se originan en la obtención de los instrumentos referidos a la venta	90
911. Gastos de mensura.....	91
912. Pago de tributos que graven la venta	91
913. Tiempo de entrega de la cosa	92
914. Obligación de saneamiento.....	93
§ 116. Obligaciones del comprador.....	93
915. Obligaciones del comprador. Principios generales. Autonomía de la voluntad.....	93
916. Pago del precio	94
a) Lugar y tiempo de pago	94
b) Entrega fraccionada.....	96
917. Causas que justifican suspender o rehusar el pago del precio ...	96
918. Recepción de la cosa y de los instrumentos vinculados con el contrato.....	97
919. Gastos de recibo de la cosa y de los de testimonio de la escritura pública.....	98
§ 117. Compraventa mobiliaria	99
920. Reglas de interpretación en la compraventa de cosas muebles....	99
921. El antecedente del art. 1142 en el derogado Código de Comercio	99
922. Posibilidad de que las reglas sobre compraventa de muebles se apliquen a los contratos de consumo	100

923. Influencia de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías (Convención de Viena de 1980)	100
924. El precio de las cosas muebles en los Códigos derogados.....	101
925. Precio determinado o determinable de las cosas muebles.....	101
926. Precio indeterminado de las cosas muebles	102
927. Pago del precio contra entrega de la cosa.....	102
928. Otros supuestos aplicables al precio de las cosas muebles.....	102
929. El precio de las cosas muebles en la Convención de Viena	103
930. Precio de las cosas muebles fijado por peso, número o medida en los Códigos derogados	103
a) Antecedentes.....	103
b) Crítica a las soluciones de los Códigos derogados	104
c) Precio fijado por peso, número o medida en el Código Civil y Comercial	104
d) Mora en realizar la tarea de pesar, contar o medir	105
e) Duda en función del peso.....	105
931. Entrega de la factura al comprador.....	105
a) Antecedentes de la entrega de factura en la compraventa de muebles.....	105
b) Entrega de factura en la compraventa de muebles en el Código Civil y Comercial	106
c) La entrega de factura en la compraventa de cosas muebles ...	106
d) Presunción legal cuando la factura no establece plazo de entrega.....	107
e) Factura no impugnada en tiempo.....	107
f) Excepción a la entrega de facturas.....	108
932. Entrega de documentos relacionados con las cosas vendidas ...	108
a) Tiempo, lugar y forma de la entrega de los documentos.....	110
b) Entrega anticipada de documentos	110
933. Entrega de cosa mueble al comprador	111
a) Autonomía de la voluntad	111
b) Entrega de la cosa.....	111
c) Plazo de entrega de la cosa. La situación en los Códigos derogados y en el Código Civil y Comercial de la Nación...	112
d) Mora en la entrega de la cosa	112
934. Lugar de entrega de la cosa.....	113
a) El lugar de entrega de cosas muebles en los Códigos derogados	113
b) Entrega en el lugar convenido.....	113

935. Otros medios de entrega de la cosa.....	114
a) Antecedentes en el derogado Código de Comercio.....	114
b) Mercaderías en tránsito. La cosa vendida a disposición del comprador en lugar cierto y de manera incondicional.....	114
936. Relación de la entrega anticipada de la cosa con la entrega anticipada de la documentación	115
a) Conformidad del comprador en recibir la cosa anticipadamente.....	116
b) Pago anticipado. Inadecuación de la cosa. Plazos.....	116
937. Indemnización de daños	117
938. Riesgos de daños o pérdida de las cosas.....	118
a) Gastos de entrega. Remisión	118
b) Obligación de conservar la cosa	118
c) Riesgos de daños a la cosa o pérdida de la cosa	119
939. Recepción de la cosa mueble y pago del precio.....	119
a) Pago "contra entrega de la cosa"	119
b) La posibilidad de examinar la cosa	120
940. Antecedentes de la venta sobre muestras en el derogado Código de Comercio	120
941. Compraventa de cosas de determinada calidad.....	120
942. Venta de cosas según muestra	121
943. Compraventa de cosas que no están a la vista.....	122
944. Cosas que se entregan en fardos o bajo cubierta.....	122
a) Antecedentes en el derogado Código de Comercio.....	122
b) La compraventa de cosas en fardos o bajo cubierta en el Código Civil y Comercial.....	122
945. Determinación de la adecuación de las cosas al contrato	123
946. Dictamen de peritos sobre la adecuación de las cosas al contrato	123
947. Cómputo del plazo para reclamar por los defectos de las cosas	124
948. Adecuación de las cosas muebles a lo convenido. Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías (Viena de 1980). Ley 22.765 ...	124
949. Carácter supletorio de la norma	125
950. Eximición de responsabilidad por parte del vendedor.....	125
951. Compraventa por junto	126
a) Antecedentes en los Códigos derogados.....	126
b) La compraventa por junto en el Código Civil y Comercial .	126
952. Precio fijado por peso, número o medida. Compraventa por junto.....	127
953. Compraventa sujeta a condición suspensiva	127

a) Los compraventas a "satisfacción de comprador", <i>ad gustum</i> , o "a ensayo o prueba	128
b) Compraventa sujeta a la condición suspensiva de la aceptación de la cosa por el comprador	129
c) El comprador se reserva la facultad de probar la cosa. Venta a ensayo o prueba	130
d) La compraventa se conviene o es, de acuerdo con los usos, "a satisfacción del comprador". Venta <i>ad gustum</i>	130
954. Aceptación en los casos de compraventa sujeta a condición suspensiva	130
a) Plazo para aceptar	130
b) Aceptación tácita	131
955. Cláusulas de difusión general en los usos internacionales	131
956. Compraventa con cláusula "pago contra documentos".....	131
§ 118. Cláusulas especiales que pueden añadirse al contrato de compraventa	132
957. Modalidades o cláusulas especiales de la compraventa	132
a) Aplicación del principio de la autonomía de la voluntad en el derogado Código Civil	132
b) Aplicación del principio de la autonomía de la voluntad en el Código Civil y Comercial	133
958. Pactos posibles en Código histórico	134
a) Pacto de no enajenar.....	134
b) Pacto de venta a satisfacción del comprador.....	134
c) Pacto de retroventa	135
d) Pacto de reventa	135
e) Pacto de preferencia	135
f) Pacto de mejor comprador	135
g) Venta bajo condición suspensiva o resolutoria	135
h) La venta con pacto comisorio.....	136
i) Venta con cláusula de poderse arrepentir el comprador o el vendedor.....	136
j) Venta sujeta a ensayo o prueba y <i>ad gustum</i>	137
k) Venta aleatoria. Venta de cosas sujetas a riesgo.....	137
959. "Algunas cláusulas" que el Código Civil y Comercial de la Nación permite agregar al contrato de compraventa	138
960. Pacto de retroventa.....	138
961. Pacto de reventa	140
962. Pacto de preferencia.....	140

963. Algunos aspectos comparativos del pacto de preferencia actual con el sistema derogado.....	141
a) Efectos del pacto de preferencia en la compraventa	142
b) Carácter intransmisible del pacto de preferencia.....	143
c) Supuestos de aplicación del pacto de preferencia. Plazo legal para el ejercicio de la acción. Obligaciones del vendedor y del comprador. Venta en subasta judicial.....	144
d) Obligación de comunicar al preferente todas las particularidades de la operación proyectada	145
964. Ventas condicionales.....	145
a) Venta bajo condición suspensiva o resolutoria	146
b) Venta sujeta a condición suspensiva.....	146
c) Venta sujeta a condición resolutoria.....	147
965. Las ventas condicionales y el dominio revocable.....	147
966. Plazo que puede pactarse para la eficacia de las cláusulas especiales.....	148
967. Aplicación de las cláusulas especiales a las cosas muebles.....	150
968. Otras cláusulas. Posibilidad de incorporarlas al contrato de compraventa	151
a) Pacto de no enajenar. Su vínculo con la obligación de no vender y la cláusula de inenajenabilidad como límite al dominio	151
b) Pacto de mejor comprador	153
c) La venta con pacto comisorio. Cláusula resolutoria expresa e implícita	155
d) Venta con cláusula de poderse arrepentir el comprador y el vendedor. La señal.....	155
§ 119. Boleto de compraventa	156
969. Aspectos generales del boleto de compraventa en la legislación argentina	156
970. El comprador por boleto de compraventa.....	158
a) Situación en el Código derogado	158
b) Situación en el Código Civil y Comercial.....	158
971. El boleto de compraventa inmobiliaria como contrato preliminar en el que se promete celebrar un contrato futuro de compraventa de inmueble.....	159
972. Utilidad del boleto de compraventa inmobiliaria	161
973. La restricción temporal del art. 994 y su efecto sobre la promesa de celebrar un contrato (art. 995)	162
974. ¿Qué reglas se aplican al boleto de compraventa?.....	162

975. El boleto de compraventa constituye una promesa de celebrar un contrato.....	163
976. Si el boleto de compraventa es una promesa de celebrar un contrato ¿qué ocurre entonces con el plazo del art. 994?	164
977. A modo de síntesis.....	165
978. Reseña sobre la obligación de escriturar en el Código Civil de Vélez Sarsfield	166
979. La transmisión de la propiedad y el boleto de compraventa. Conflicto de intereses	167
980. Prioridad del comprador de buena fe por boleto sobre el tercero que trabó medidas cautelares sobre el inmueble vendido	168
981. Requisitos para que proceda la prioridad frente a terceros que hayan trabado medidas cautelares	168
a) Traba de medida cautelar.....	169
b) Buena fe del poseedor por boleto de compraventa	169
c) Vínculo jurídico entre el comprador por boleto de compraventa y el titular registral	170
d) Pago como mínimo del veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la medida cautelar	170
e) El boleto de compraventa debe tener fecha cierta.....	170
f) Publicidad suficiente del boleto de compraventa, sea registral o posesoria	170
982. Cesión del boleto de compraventa	171
983. Oponibilidad del boleto de compraventa en el concurso o quiebra.....	172
a) Concurso o quiebra del vendedor	173
b) Buena fe del comprador por boleto	173
c) Vínculo con el titular registral	173
d) Fecha cierta y pago del veinticinco por ciento del precio.....	173
e) No se requiere tradición.....	173
984. Otorgamiento de la escritura pública por disposición judicial..	174
985. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido.....	174
986. Hipoteca sobre saldo de precio si la obligación del comprador es a plazo. Vulneración del principio de convencionalidad de los derechos reales de garantía	174
§ 120. Venta de lotes en mensualidades.....	175
987. La protección del comprador por boleto de compraventa. Antecedentes	175
988. El boleto de compraventa en la venta de lotes en mensualidades (ley 14.005)	177

989. La publicidad del boleto de compraventa en el marco de la ley 14.005	178
§ 121. Venta de inmuebles sujetos al régimen de prehorizontabilidad.....	178
990. Referencia al régimen de la derogada ley 19.724	178
991. El régimen de la prehorizontalidad en el Código Civil y Comercial. Seguro obligatorio (arts. 2070 a 2072)	180
§ 122. Venta de unidades en propiedad horizontal	182
992. Breve referencia al régimen de la derogada ley 13.512.....	182
993. Breve referencia a los arts. 2037 y ss. del Código vigente.....	183
§ 123. Cláusulas difundidas en los usos internacionales	184
994. Fuentes para la determinación de su significado: “Incoterms”, “Comecon”.....	184
995. Las cláusulas FAS y FOB y CIF.....	185
§ 124. Convención de Viena de 1980, ley 22.765	186
996. El error del art. 2° de la ley 22.765	186

CAPÍTULO XXV

PERMUTA

§ 125. Concepto.....	187
997. La permuta como contrato	187
998. Definición legal del contrato de permuta	189
999. La permuta como acto jurídico bilateral	190
§ 126. Caracteres	192
1000. Caracteres del contrato de permuta	192
a) Bilateral	192
b) Oneroso	192
c) Conmutativo o aleatorio	192
d) Formal o no formal	192
e) Consensual	193
f) Nominado o típico	193
g) De ejecución inmediata o diferida	193
§ 127. Relación de la permuta con la compraventa	194
1001. Distinción entre compraventa y permuta en el derogado Código Civil.....	194
1002. Distinción entre compraventa y permuta en el Código Civil y Comercial.....	194

1003. A la permuta se aplica supletoriamente las normas de la compraventa	195
a) Aplicación subsidiaria de normas.....	195
b) Obligación de permutar.....	196
c) Cosa permutada.....	196
d) Obligaciones de los permutantes	197
e) Permuta bajo condición suspensiva	197
f) Cláusulas especiales.....	198
§ 128. Relación de la permuta con el contrato de obra.....	198
1004. Permuta y contrato de obra. La obligación principal del contrato	198
§ 129. Gastos que origina la permuta.....	199
1005. La previsión sobre gastos.....	199
§ 130. Evicción en la permuta	200
1006. La simplificación del régimen con respecto al Código histórico	200
1007. Saneamiento por evicción en la permuta, en el Código vigente	202
1008. Aplicación de las reglas generales de saneamiento en el Código vigente	204

CAPÍTULO XXVI

LOCACIÓN

§ 131. Definición. Libertad contractual y régimen de emergencia en materia locativa urbana	205
1009. Definición y reglas aplicables	205
1010. Propiedad y locación	207
1011. La libertad contractual y la legislación de emergencia en materia locativa urbana.....	208
1012. La garantía del art. 6° de la ley 21.342	209
1013. La garantía del art. 6° de la ley 21.342 aparece erróneamente derogada en el Digesto Jurídico Argentino.....	211
1014. Los digestos jurídicos sólo tienen valor declarativo.....	212
1015. El error no genera derechos	213
1016. Un desafortunado proyecto locativo	215
a) La legislación de emergencia y el juego de la oca	215
b) El Proyecto y la inflación monetaria.	216
c) El alquiler actualizado	216
d) El depósito actualizado.....	217

e) El depósito en garantía	217
f) La comisión del corredor inmobiliario	218
g) El plazo mínimo legal	218
h) Las expensas extraordinarias.....	218
i) La resolución anticipada.....	219
j) La garantía del art. 6° de la ley 21.342.	219
k) La renovación del contrato.....	219
l) Una institución desconocida	221
m) Una oportunidad perdida	222
n) En conclusión	222
§ 132. Las partes.....	222
1017. Denominación de las partes.....	222
§ 133. Legitimación y personería	223
1018. Regla sobre la legitimación.....	223
1019. Locación celebrada por personas con capacidad restringida e inhabilitados por prodigalidad.....	223
1020. Locación celebrada por personas e inhabilitados por prodigalidad	224
1021. Locación celebrada por sentenciados a condena penal por más de tres años (art. 12 del Cód. Penal).....	224
1022. Regla sobre la personería.....	225
1023. Facultades necesarias en el representante para celebrar un contrato de locación.....	226
a) Es necesario contar con facultad expresa	226
b) Locación celebrada en ejercicio de la patria potestad.....	226
c) Locación celebrada por tutores y curadores	227
1024. Contratos celebrados por representantes, en exceso al plazo de tres años	227
1025. Facultad para el cobro adelantado del canon locativo	227
1026. Supuestos especiales de legitimación, inhabilidades y preferencias	228
a) En la tutela	228
b) En la representación	228
c) En el divorcio.....	228
d) En el cese de la unión convivencial	228
e) En la patria potestad.....	229
f) En el <i>leasing</i>	229
g) En el estado de indivisión pos hereditaria	229
h) En el proceso de partición sucesoria	229

§ 134. Caracteres y diferencias con otros contratos.....	229
1027. Caracteres del contrato de locación.....	229
1028. Transmisión <i>mortis causae</i> de la calidad de locador o de locatario.....	231
1029. Los derechos que surgen de la locación subsisten ante la venta de la cosa locada.....	233
a) Ámbito de aplicación.....	233
b) Requisitos para la oponibilidad de la locación.....	234
c) Efectos de la oponibilidad de la locación.....	235
1030. Diferencias con otros contratos.....	235
a) Con el arrendamiento rural.....	235
b) Con la compraventa.....	236
c) Con el contrato de hospedaje.....	237
d) Con el comodato.....	239
e) Con el contrato de cajas de seguridad.....	240
f) Con el contrato de <i>leasing</i>	240
g) La locación de consumo.....	241
h) La promesa de contrato.....	241
i) Contrato de garaje.....	242
j) Alquiler de fondo de comercio.....	244
k) Derecho real de usufructo.....	244
l) Ocupación temporánea normal (arts. 59 a 70 de la ley 21.499).....	245
§ 135. Forma y prueba de la locación.....	246
1031. El contrato de locación es no formal.....	246
a) Regla.....	246
b) Excepciones.....	247
c) Incorporación de la locación de fondo de comercio.....	247
d) Incorporación de la locación de partes materiales de inmuebles.....	247
1032. Carácter de la formalidad requerida. Prueba.....	248
1033. La forma de las modificaciones del contrato, su prórroga y renovación.....	249
a) Prórrroga expresa.....	249
b) Renovación.....	250
c) Prórrroga tácita.....	250
1034. Debilitamiento de la prueba.....	251
a) Omisión de registro de contratos a largo plazo.....	251
b) Supresión del doble ejemplar.....	252

§ 136. El continuador en la locación.....	253
1035. La razón de ser del continuador en la locación. Su origen y utilidad.....	253
1036. Naturaleza jurídica del derecho del continuador en la locación.....	254
1037. Ámbito de aplicación del derecho del continuador de la locación. Requisito objetivo.....	255
1038. Ámbito de aplicación del derecho del continuador de la locación. Requisitos subjetivos.....	255
a) Referidos al ex locatario.....	255
b) Referidos al continuador.....	255
1039. Por qué el art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación no recibió la fórmula de la ley 23.091.....	257
1040. Efectos de su procedencia.....	257
1041. Colisión eventual con los derechos del heredero. Solución legal.....	258
§ 137. Objeto y destino.....	258
1042. Las cosas como objetos de la locación.....	258
1043. Locación de cosa futura.....	259
1044. La locación de cosa que ha dejado de existir es inválida.....	260
1045. Locación de cosa indeterminada pero determinable, aunque sea sólo en su especie.....	261
1046. La locación de cosas fungibles o consumibles es inválida, excepto que sean cosas alquiladas <i>ad pompam vel ostentationem</i>	262
1047. Locación de cosa ajena.....	263
1048. Locación de cosa parcialmente ajena.....	264
1049. Locación de cosas cuya propiedad esté fuera del comercio, siempre que su tenencia esté en el comercio.....	266
1050. Los bienes no pueden ser objeto de la locación.....	266
1051. Se aplica derecho administrativo si el Estado es locador, sin importar la propiedad de la cosa locada.....	267
1052. El destino o uso a dar a la cosa locada.....	269
1053. Debe estarse al uso pactado en el contrato.....	270
1054. Interpretación del uso pactado.....	271
1055. El uso conforme a la naturaleza de la cosa y al destino vigente.....	271
1056. Tolerancia del locador al cambio conocido de destino.....	273
1057. Sanción por el cambio de destino.....	273
1058. Regla aplicable al destino mixto.....	273
1059. El deber jurídico de uso honesto.....	275
1060. Uso abusivo.....	276
1061. Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida ...	276

1062. La norma derogada no concedía una protección completa al incapaz	277
1063. Una mayor tutela a los incapaces y personas con capacidad disminuida	277
1064. Requisitos para aplicar la disposición tuitiva	278
1065. Carácter de la nulidad	279
1066. Cláusulas ilícitas en la locación habitacional. Ámbito de aplicación y consecuencias de su violación	279
1067. Supuestos prohibidos por el art. 1196 del Código Civil y Comercial.....	280
a) Pago de alquileres anticipados	280
b) Exigencia de depósitos de garantía que excedan un mes de alquiler por cada año de locación	280
c) Pago de valor llave o equivalentes	281
§ 138. El tiempo en la locación	281
1068. Incidencia del tiempo en el contrato de locación. El plazo máximo de la locación	281
1069. Razones por las que Vélez instituyó un plazo máximo	282
1070. Por qué se ampliaron los plazos máximos.....	282
1071. ¿Tiene que existir un plazo máximo?	283
1072. Los plazos máximos en derecho comparado	284
1073. Los intentos fallidos de superar el plazo máximo por vía jurisprudencial.....	285
1074. Efectos de la trasgresión del plazo	286
1075. Opción de prórroga permitida. Límites.....	287
1076. Utilización del contrato de opción y del contrato de preferencia para prorrogar el plazo contractual.....	287
1077. El plazo mínimo legal en la locación de inmueble.....	288
1078. Ámbito de aplicación.....	289
1079. Aplicación subsidiaria.....	290
1080. Beneficiario del plazo mínimo legal.....	290
1081. Unificación de los plazos mínimos legales	290
1082. Es de orden público para el locador.....	291
1083. Renuncia al plazo mínimo legal	291
1084. Locaciones inmobiliarias sin plazo mínimo legal	292
a) Inmuebles o parte de inmuebles destinados a sedes de embajadas, consulados u organismos internacionales y el destinado a habitación del personal extranjero diplomático o consular (art. 1199, inc. a))	293

b) Inmuebles o parte de inmuebles destinados a habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares (art. 1199 inc. b))	294
c) El <i>quid</i> de la locación amueblada para fines de turismo por menos tiempo que tres meses	295
d) La ley 27.221 y un error de legística	296
e) Inmuebles o parte de inmuebles destinados a guarda de cosas (art. 1199 inc. c)).....	296
f) Inmuebles o parte de inmuebles destinados exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial (art. 1199 inc. d))	297
g) Contratos con finalidad determinada que deba cumplirse en un plazo menor.....	297
§ 139. Obligaciones del locador	297
1085. Prestación principal del locador. Otorgar y garantizar el uso y goce temporario de la cosa locada	297
1086. Tradición de la cosa locada.....	299
1087. La cosa locada debe ser entregada con todos sus accesorios ...	300
1088. Se presume <i>juris tantum</i> la recepción de la cosa en estado adecuado.....	303
1089. Circunstancias de la entrega de la cosa locada	303
a) Lugar de entrega	303
b) Forma de entrega.....	303
c) Tiempo de entrega.....	304
d) Gastos de entrega	304
1090. Deber de conservar la cosa para satisfacer el uso convenido ...	305
a) Reparaciones a cargo del locador	305
b) Caso fortuito total o parcial	306
c) Daños causados por culpa del propio locador, sus dependientes o terceros	307
d) Daños causados por el locatario familiares, dependientes o huéspedes.....	307
1091. Garantía de uso y goce pacífico de la cosa locada. Turbaciones de hecho y de derecho.....	307
a) Turbaciones de derecho.....	308
1092. Inconvenientes causados por el locador al realizar reparaciones o innovaciones en la cosa locada	308
1093. Disminución proporcional del canon locativo.....	309
1094. Realización por el inquilino de reparaciones urgentes en el inmueble locado	310

1095. Reparaciones urgentes en la unidad locada para impedir un daño fluyente sobre otro inmueble (art. 623 ter del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación)	310
1096. Obligación de pagar mejoras necesarias efectuadas por el locatario.....	312
1097. Concepto de mejora. Fundamento para su pago	312
1098. Mejoras a cargo del locador	312
1099. Imposibilidad de usar y gozar de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor. Remisión parcial a los principios generales de los contratos	313
1100. Situaciones comprendidas en el art. 1203	314
a) Imposibilidad total y definitiva de usar y gozar la cosa locada que afecta al objeto	314
b) Imposibilidad parcial y definitiva de usar y gozar la cosa locada que afecta al objeto.....	315
c) Imposibilidad temporaria de usar y gozar la cosa locada que afecta al objeto.....	315
d) Imposibilidad temporaria de usar y gozar la cosa locada que afecta a la causa fin del contrato	315
e) Imposibilidad permanente de usar y gozar la cosa locada que afecta a la causa fin del contrato	315
1101. Pérdida de luminosidad del inmueble locado. La regla original ahora derogada.....	316
1102. Cambio de paradigma. La pérdida de luminosidad del inmueble no afecta a la relación locativa	317
1103. Rescisión por dolo del locador que oculta la inminente pérdida de luminosidad	317
1104. Sobre los alcances del art. 1204 del Código Civil y Comercial	318
§ 140. Obligaciones del locatario	318
1105. Importancia del destino contractual. El locatario no puede cambiar unilateralmente el destino de la cosa locada	318
1106. El uso permitido. Contenido y alcances	319
1107. Consecuencias de la violación del destino o el uso acordado ..	321
1108. Obligación del locatario de conservar la cosa locada	321
1109. Deberes específicos del locatario inherentes al cuidado de la cosa locada	322
a) Obligación de reparar los daños causados a la cosa locada por sí mismo, o por personas que de él dependan, huéspedes, cesionarios o sublocatarios.....	322
b) Obligación de realizar las mejoras que se obligó a realizar....	323

c) Obligación de realizar las mejoras locativas que son las que por su escaso valor corresponde pagar al locatario	323
d) Obligación de dar aviso al locador de toda novedad dañosa a su derecho, se origine en una causa de hecho o de derecho...	323
e) Obligación de no hacer abandono de la cosa locada sin dejar quien haga sus veces a los efectos de la conservación de la cosa.....	324
1110. Responsabilidad por daños a la cosa	327
1111. Modificación a la regla relativa a la responsabilidad por incendio de la cosa locada.....	327
1112. El locatario tiene el deber de mantener la cosa en buen estado	329
1113. Deber de mantener la cosa mueble en buen estado	329
1114. Deber de mantener la cosa inmueble en buen estado	329
1115. Pago de seguros, tasas, impuestos, expensas referidos a la propiedad.....	330
1116. Régimen de las reparaciones urgentes y de las que no lo son ..	330
1117. Reparaciones locativas también denominadas “mejoras de mero mantenimiento”	332
1118. Prestación principal del locatario.....	333
1119. Concepto de canon locativo.....	334
1120. Razones que justifican introducir el concepto de canon. La acción ejecutiva	334
1121. Pago del precio en dinero.....	336
1122. El precio en dinero en la legislación extranjera	337
1123. La locación de precio mixto.....	338
1124. Contratos innominados por ausencia de precio en dinero.....	339
1125. Actualización monetaria del precio pactado	339
a) Cláusula dólar	340
b) Alquileres escalonados.....	340
c) Pacto en “argentinos oro”	343
d) Pacto de negociación periódica	343
e) Precio pactado en relación al porcentual del valor del inmueble	344
f) Corrección mensual del precio por aplicación de intereses...	345
1126. Periodicidad de pago del alquiler. Norma supletoria	345
1127. La norma referida al período de pago (art. 1208) no es de orden público.....	346
1128. Tiempo de pago del canon locativo. La costumbre urbana es por mes adelantado	346
1129. Lugar de pago del canon locativo	347

1130. Legitimación para pagar el canon locativo.....	347
1131. Legitimación para recibir el pago del canon locativo	348
1132. El locatario debe pagar las cargas y contribuciones por la actividad que desarrolle en el inmueble locado.....	349
1133. Cargas y contribuciones que gravan la cosa.....	350
1134. Obligación de restituir la cosa al concluir la locación	351
1135. Obligación de entregar constancias y recibos de pago de servicios	353
§ 141. Régimen de mejoras	354
1136. Concepto de mejora.....	354
1137. Derecho del locatario a efectuar mejoras	354
1138. Régimen de las mejoras necesarias.....	355
1139. Régimen de mejoras útiles o suntuarias	356
1140. Consecuencias de violar el régimen de mejoras	356
§ 142. Cesión y sublocación.....	357
1141. Antecedentes de la norma	357
1142. Por regla la cesión por el locatario está prohibida.....	357
1143. Diferencias entre cesión de posición contractual y sublocación ..	358
1144. Alcances de la prohibición de ceder y sublocar	359
1145. Casos particulares referidos a la cesión y sublocación.....	359
a) Entrega en comodato.....	359
b) Aporte a una sociedad del uso y goce	360
c) Transferencia de fondo de comercio	360
d) Ocupación por pensionistas.....	360
1146. Consecuencias de la cesión o sublocación prohibida. Remisión	360
1147. Procedimiento para sublocar	361
a) Comunicación del locatario manifestando su deseo de sublocar	361
b) Conformidad u oposición del locador	362
1148. Consecuencias de ignorar o violar el procedimiento legal. Sistema del Código Civil y Comercial	362
1149. Se suprimió la proporción que preveía el derogado art. 1583 entre el alquiler y el subalquiler	363
1150. Reglas aplicables entre sublocador y sublocatario.....	363
1151. Acciones directas. Se deja a salvo las relaciones entre los contratantes principales.....	364
1152. Acción directa del locador contra el sublocatario	365
1153. Acción directa del sublocatario contra el locador	365
1154. Situación en la cesión.....	366

§ 143. Extinción del contrato de locación	366
1155. Concurrencia de los modos generales de extinción	366
1156. Supuestos deducibles por aplicación de reglas generales	367
a) Destrucción total de la cosa arrendada	367
b) Imposibilidad jurídica de usar la cosa locada.....	367
c) Imposibilidad de satisfacer el destino contractual.....	368
d) Resolución imputable a una de las partes	368
1157. Modos de extinción específicos del contrato de locación	368
a) Vencimiento del plazo convenido.....	368
b) Resolución anticipada	369
1158. Supuestos que no concluyen la locación.....	369
1159. Consignación de la cosa locada o de sus llaves	369
1160. Continuación de la locación concluida	370
1161. Se prohíbe la tácita reconducción	371
1162. Legitimación para exigir la conclusión de la relación locativa.	371
1163. Recepción de alquileres posteriores al vencimiento del plazo contractual	372
1164. Forma del pedido u ofrecimiento de restitución. Efectos.....	373
1165. Alternativas posteriores al vencimiento del plazo contractual.	373
a) Prórroga tácita.....	373
b) Prórroga expresa	374
c) Renovación.....	374
1166. Extinción del contrato por causa imputable al locatario.....	375
a) Cambio de destino o uso irregular (art. 1219 inc. a)).....	375
b) Falta de conservación de la cosa locada (art. 1219 inc. b), primera parte).....	375
c) Abandono de la cosa locada (art. 1219 inc. b), segunda parte)	376
d) Falta de pago del canon locativo durante dos períodos consecutivos (art. 1219 inc. c))	376
1167. Inaplicabilidad de la cláusula resolutoria implícita	377
1168. Extinción por causas imputables al locador.....	378
1169. Resolución anticipada por voluntad del locatario	380
1170. Presupuestos de aplicación.....	381
1171. Resolución anticipada en la locación con plazo mínimo legal.	382
a) Locación con plazo mínimo legal y una antigüedad de al menos seis meses.....	382
b) Locación sin plazo mínimo legal del art. 1199. Crítica	382

c) El tema en las locaciones de inmuebles con fines de turismo con plazo inferior a tres meses y la ley 27.221	383
§ 144. Efectos de la extinción.....	384
1172. Restitución de la tenencia de la cosa locada.....	385
1173. No se aplica la cláusula resolutoria implícita	387
1174. Plazo de desahucio o lanzamiento. Regla procesal.....	388
1175. Supuesto de caducidad de la fianza en la locación. Síntesis de la regla.....	388
1176. Ámbito de aplicación de esta norma	390
a) Sólo a los contratos de fianza.....	390
b) Vigentes o futuros.....	390
c) Fianzas gratuitas u onerosas	391
d) Fianzas simples o solidarias	391
e) Prestadas en contratos de locación.....	391
f) En locación inmobiliaria	391
g) Sin distinguir ubicación del inmueble ni destino locativo	392
1177. La fianza caduca al vencimiento del plazo locativo.....	392
a) No libera al fiador de su responsabilidad por la falta de restitución del inmueble locado.....	392
b) La caducidad libera al fiador de las restantes obligaciones asumidas por el locatario	392
c) La caducidad opera <i>ipso jure</i>	393
1178. La fianza caduca en los supuestos de renovación y prórroga del contrato.....	394
a) Renovación.....	394
b) Prórroga expresa	394
c) Prórroga tácita. El art. 1218 del Código Civil y Comercial .	396
1179. Para mantener la fianza se requiere el consentimiento expreso del fiador	399
1180. El consentimiento del fiador prestado en forma anticipada es inválido	400
1181. Carácter de la nulidad prevista en el art. 1225.....	400
1182. Fiador que no afianzó el contrato originario. Segundo fiador ...	401
1183. Se exige intimar al locatario previo a la demanda de desalojo por falta de pago	401
1184. Lo requerido es intimar, no interpelar. Carácter de la intimación	405
1185. Lugar de pago de lo adeudado para evitar el desalojo.....	406
1186. Objeto del pago.....	406

1187. Reglas sobre restitución de mejoras útiles o suntuarias al locatario al concluir la locación	406
a) Primera excepción al derecho del locatario de retirar las mejoras útiles o suntuarias. Pacto que lo obliga a dejarla en beneficio de la cosa	407
b) Segunda excepción al derecho del locatario de retirar las mejoras útiles o suntuarias. Daño a la cosa locada.....	407
c) Tercera excepción al derecho del locatario de retirar las mejoras útiles o suntuarias. Ausencia de beneficio en retirarlas	408
1188. Facultad del locador de quedarse con las mejoras útiles o suntuarias pagando su precio	408
1189. La facultad de retención el derecho de retención en la locación	409
1190. En qué consiste la retención irregular o anómala que se soslaya en la norma	410
1191. La facultad de percibir los frutos ya está prevista en otra regla general.....	410
1192. Lo que pudo haber sido. Utilidad de la retención irregular o anómala.....	411
1193. La diferencia entre frutos y provechos	411

CAPÍTULO XXVII

LEASING

§ 145. Concepto y utilidad y precedentes	415
1194. Concepto del contrato de <i>leasing</i>	415
1195. Denominación	416
1196. Utilidad del contrato de <i>leasing</i>	416
a) Utilidad financiera	416
b) Utilidad económica.....	418
1197. Antecedentes del contrato de <i>leasing</i> . Su desarrollo en la República.....	419
a) Origen del contrato	419
b) Origen del <i>leasing</i> en la República	419
c) Desarrollo del <i>leasing</i> en la República.....	419
§ 146. Definición, caracteres y naturaleza jurídica del <i>leasing</i>	421
1198. Definición legal del contrato de <i>leasing</i>	421
a) Las partes del contrato. El tercero proveedor.....	421
b) El objeto que puede entregarse en <i>leasing</i>	422
c) El canon o precio del uso y goce	423

d) La opción de compra	423
e) La causa fin en el contrato de <i>leasing</i>	423
1199. Caracteres	424
a) Es nominado o típico	424
b) Es bilateral	424
c) Es oneroso	425
d) Es conmutativo	425
e) Es formal	425
f) Es de tracto sucesivo	426
g) Es de adhesión	427
h) Puede ser de empresa o de consumo	427
i) Por regla no es <i>intuitu personae</i>	428
j) Puede ser un contrato financiero	428
1200. Naturaleza jurídica	429
a) Contrato de crédito	430
b) Contrato mixto por acumulación contractual	430
c) Contrato de locación de cosas	431
d) Compraventa con reserva de dominio	432
e) Contrato típico	433
1201. Comparación con la locación	434
1202. Comparación con el contrato de compraventa	436
1203. Método de su incorporación en el Código Civil y Comercial ..	437
a) Propuestas de incorporación en los Proyectos de Reforma del Código Civil	437
b) Enfoques doctrinarios	437
c) Su ubicación en el Código Civil y Comercial de la Nación ..	438
§ 147. Elementos del contrato de <i>leasing</i>	438
1204. Elementos del contrato de <i>leasing</i>	438
a) Elementos comunes	438
b) Elementos específicos	439
1205. Amplitud del objeto en el contrato de <i>leasing</i>	439
1206. Objetos en particular	440
a) Objeto consistente en cosa inmueble	440
b) Objeto consistente en cosa mueble	441
c) Propiedad industrial como objeto de <i>leasing</i> : marcas, patentes y modelos industriales	442
d) El <i>software</i> como objeto del <i>leasing</i>	443
e) Servicios y accesorios necesarios para usar y gozar el objeto dado en <i>leasing</i>	444

f) Otros objetos susceptibles de darse en <i>leasing</i>	445
1207. Modalidades en la elección del objeto del <i>leasing</i>	445
1208. Concepto de canon	446
1209. Requisitos del canon	447
a) Moneda de pago	447
b) Monto del canon	447
c) Ítems que lo componen	448
d) Periodicidad del pago	448
1210. El precio de ejercicio de la opción es un elemento esencial particular	449
1211. Determinación del precio de la opción de compra	449
a) Oportunidad de fijación del precio de la opción	449
b) Determinación del precio y valor residual	450
c) Forma de la opción	451
1212. La naturaleza jurídica de la opción de compra	452
a) Teoría del contrato de opción	452
b) Teoría de la condición puramente potestativa	454
148. Modalidades que puede asumir el contrato de <i>leasing</i>	454
1213. Enunciación de las modalidades del <i>leasing</i>	454
1214. <i>Leasing</i> de consumo	455
a) El proveedor como dador	455
b) El consumidor como tomador	456
1215. Incidencia del derecho del consumidor en el contrato de <i>leasing</i> ..	457
a) El deber de información	457
b) El deber de seguridad	458
c) El régimen de la oferta. El caso de la oferta al público	458
d) El efecto de la publicidad	459
e) Las cláusulas abusivas	460
g) El servicio técnico	460
h) El régimen de daños	461
1216. El <i>leasing</i> financiero	461
a) Compra por el dador a un proveedor indicado por el tomador (art. 1231, inc. a)	462
b) Compra por el dador según especificaciones del tomador (art. 1231, inc. b)	462
c) Compra por el dador a través de la cesión de la compraventa celebrada por el tomador (art. 1231, inc. c)	463
1217. El <i>leasing</i> operativo	463
a) Concepto	463

b) Crítica a la figura.....	464
c) Diferencias con el <i>renting</i>	464
1218. El <i>leasing</i> de retro, <i>retroleasing</i> o <i>lease back</i>	465
a) Concepto de <i>retroleasing</i>	465
b) Utilidad del <i>retroleasing</i>	465
c) Crítica al <i>retroleasing</i>	466
1219. El <i>subleasing</i>	466
1220. <i>Leasing</i> con cláusula de eventual correlación al progreso técnico.....	468
§ 149. Responsabilidades, acciones y garantías en las diversas especies de <i>leasing</i>	468
1221. Responsabilidades, acciones y garantías en el <i>leasing</i> financiero.....	468
a) La obligación de entregar el objeto.....	469
b) Incumplimiento: del proveedor o del dador.....	470
c) Liberación de la garantía de saneamiento.....	471
1222. Responsabilidades, acciones y garantías en el <i>leasing</i> operativo.....	471
a) La obligación de entregar el objeto.....	472
b) Incumplimiento del fabricante y dador.....	472
c) Prohibición de liberación.....	472
1223. Responsabilidades, acciones y garantías en el <i>retroleasing</i> o <i>lease back</i>	473
a) Obligación de entrega.....	473
b) Liberación de la garantía de saneamiento.....	473
1224. Responsabilidades, acciones y garantías en el <i>subleasing</i>	473
1225. Incorporación al contrato de <i>leasing</i> de servicios y accesorios.....	474
§ 150. Forma e inscripción registral del contrato de <i>leasing</i>	475
1226. El <i>leasing</i> es formal pero no solemne.....	475
1227. Inscripción registral y oponibilidad.....	477
1228. Plazos de inscripción y efectos. Supuesto de efecto retroactivo a la fecha de la tradición.....	479
1229. Duración de la inscripción.....	479
1230. Reglas registrales supletorias.....	480
§ 151. Derechos y deberes del tomador en el contrato de <i>leasing</i>	481
1231. Derechos del tomador.....	481
a) Derecho de uso y goce.....	482
b) Derecho de adquirir el bien ejerciendo la opción de compra.....	482
c) Derecho de prórroga.....	483
d) Derecho a rechazar el bien.....	483

e) Derecho de arrendar el bien.....	483
f) Derecho a la garantía de saneamiento.....	484
1232. Obligaciones del tomador.....	484
a) El tomador debe usar el bien conforme a su destino.....	485
b) Deber de conservar el bien. Gastos ordinarios y extraordinarios.....	485
c) Debe permitir la inspección de la cosa por el dador.....	486
d) Prohibición de disponer del bien.....	486
e) Restitución del bien.....	487
f) Pagar el canon y el valor residual.....	487
1233. Ubicación de las cosas muebles dadas en <i>leasing</i> . Traslado.....	487
1234. Requisitos para el traslado de la cosa.....	488
1235. El tomador puede ceder su posición contractual, mediante pacto al respecto.....	490
§ 152. Derechos y deberes del dador en el contrato de <i>leasing</i>	490
1236. Principales derechos del dador. Remisión.....	490
a) Tiene la acción reivindicatoria.....	490
b) Puede ceder el crédito.....	491
c) Puede —y debe— percibir el canon, y eventualmente el precio. Y cuenta con acciones para ello.....	491
d) Tiene derecho a verificar el estado del bien.....	491
1237. Ejercicio de la acción reivindicatoria por el dador.....	491
a) La acción reivindicatoria en el <i>leasing</i> . Peculiaridades.....	492
b) El secuestro del bien reivindicado.....	492
c) La responsabilidad del tomador ante el acto de disposición prohibido por la ley.....	493
d) Reivindicación de cosas muebles incorporadas por accesión a la cosa reivindicada.....	493
1238. Cesión de contratos o de créditos por el dador.....	494
a) Cesión del crédito.....	494
b) Cesión de la calidad de dador en el contrato.....	495
c) El derecho a ceder no puede sujetarse a restricciones.....	495
1239. Derechos del tomador ante la cesión por el dador.....	496
a) Derecho de opción.....	496
1240. Derecho a percibir el canon.....	496
1241. Las normas del art. 1248 sólo se aplican al <i>leasing</i> sobre inmuebles.....	498
1242. Procedimiento legal ante el incumplimiento del <i>leasing</i> inmobiliario.....	499

a) Pago de menos de 1/4 del canon total	499
b) Pago de 1/4 del canon o superior, pero menos de 3/4 del total	500
c) Pago de 3/4 del canon total o superior	502
d) Desalojo del inmueble. Cobro ejecutivo del canon adeudado	502
1243. Procedimiento legal ante el incumplimiento del <i>leasing</i> mobiliario	502
1244. Secuestro de cosas muebles	504
1245. Resolución del contrato de <i>leasing</i> mobiliario por falta de pago del canon	505
1246. Ejecución de canon adeudado. Reparación de daños	505
1247. Acción ejecutiva para el cobro de saldos deudores. Secuestro ejecutorio y secuestro cautelar	506
1248. Ejecución de fiadores o garantes	507
1249. Procedimiento aplicable al contrato de <i>leasing</i> sobre bienes inmateriales	507
1250. Aplicación subsidiaria en el contrato de <i>leasing</i> , de las reglas sobre locación de cosas y compraventa	508
a) Reglas aplicables. De los límites. Afinidad y temporalidad ...	508
b) Reglas no aplicables	509
§ 153. Opción de compra	509
1251. Naturaleza jurídica de la opción de compra	512
1252. Plazo para ejercitar la opción ¿Desde cuándo y hasta cuándo puede ejercerse?	512
1253. Cómo se ejercita la opción de compra	513
1254. Efectos de la opción. Cánones pendientes y precio de la opción	513
1255. Monto de la opción de compra	514
1256. Requisitos para la transmisión del dominio al tomador	515
1257. Otros requisitos exigibles según la naturaleza del bien	516
1258. Opción de prórroga del uso y goce	517
1259. Consecuencias de prorrogarse el contrato de <i>leasing</i>	518
a) Conflicto con acreedores del tomador	518
b) Registración	518
1260. Opción contractual de renovación de la cosa objeto del <i>leasing</i>	518
1261. Deber del tomador de restituir el bien al dador	519
1262. La responsabilidad del tomador tiene factor de atribución objetivo	520
a) Postura de la derogada ley 24.441	521
b) Propuesta del Proyecto de 1998	522

c) Postura del derogado art. 17 de la ley 25.248	522
§ 154. Cancelación del <i>leasing</i>	523
1263. Cancelación registral del contrato de <i>leasing</i>	523
1264. Cancelación registral por orden judicial o a solicitud del dador o su cesionario	523
a) Ámbito de aplicación del art. 1244	524
b) Cancelación de <i>leasing</i> sobre <i>software</i>	525
1265. Cancelación registral administrativa a solicitud del tomador ...	525
1266. Requisitos de ejercicio de la acción administrativa de cancelación promovida por el tomador	526
1267. Procedimiento administrativo de cancelación	527
a) Conformidad expresa del dador	528
b) Conformidad implícita del dador. El valor del silencio (art. 263 <i>in fine</i>)	528
c) Formulación de observaciones. Depósito insuficiente	528
§ 155. Acciones de los acreedores en el <i>leasing</i>	529
1268. Acciones de los acreedores de las partes. Límites	529
a) Acciones de los acreedores del dador, y sus límites	530
b) Acciones de los acreedores del tomador, y sus límites	531
c) Caso de conflicto de acreedores	531
1269. Acción subrogatoria de acreedores del tomador en el ejercicio de la opción de compra	532

CAPÍTULO XXVIII

OBRA Y SERVICIOS

§ 156. Reglas comunes al contrato de obra y al de servicios	535
1270. El método en el Código histórico y en el Código Civil y Comercial de la Nación	535
1271. Definición del contrato de obra y servicios. Elementos característicos.	536
a) El elemento subjetivo. Las partes	537
b) El elemento objetivo. La prestación debida al comitente	538
c) Concurren obligaciones de medios y de resultado	539
f) El riesgo técnico en la locación de obra intelectual	543
g) Puede constituir un contrato de consumo	544
1272. Distinción entre contrato de obra y compraventa de cosas futuras	544
1273. Presunción de onerosidad. El tema en la profesión de abogado	544

1274. Caracteres del contrato de obra y servicios.....	545
a) Es bilateral o sinalagmático.....	546
b) Es oneroso.....	546
c) Es nominado o típico.....	546
d) Es no formal.....	546
e) Es conmutativo.....	546
f) La elección del contratista se presume <i>juris tantum</i> como <i>intuitu personae</i>	547
1275. Forma y prueba del contrato de obra y servicios.....	547
1276. Distinción con otros tipos contractuales. Calificación del contrato de obra.....	548
a) La tarea de calificar un contrato.....	549
b) La obligación de medio y de resultado como pauta de distinción entre obra y servicios.....	549
c) Integración con estatutos especiales.....	551
1277. Distinción con el contrato de consumo.....	553
b) Las excepciones dentro de las profesiones liberales.....	554
1278. Determinación del modo como debe realizarse la obra.....	555
1279. La independencia técnica como regla de cumplimiento del contrato.....	555
a) La discrecionalidad técnica.....	555
b) Supuestos en los que no concurre discrecionalidad técnica.....	556
c) Importancia de los usos y prácticas del lugar de celebración (arts. 1º y 964, inc. c).....	557
1280. Se habilita la cooperación de terceros en el cumplimiento del contrato.....	557
1281. Alcances del principio de cooperación.....	559
a) Distinción entre parte y tercero.....	559
b) Extensión de la norma.....	559
c) La cooperación de terceros no es admisible si la prestación es <i>intuitu personae</i>	560
1282. Responsabilidad del contratista por hechos del tercero cooperante.....	561
a) Alcance de la responsabilidad frente al comitente y a terceros... ..	561
b) Las consecuencias de una huelga.....	562
c) La subcontratación y las acciones directas.....	563
§ 157. Principales obligaciones del comitente.....	563
1283. Obligaciones principales. Ámbito de aplicación del art. 1257.....	563
a) Obligación de pagar la retribución.....	564
b) Obligación de colaborar.....	564

c) Obligación de recibir la obra.....	565
1284. Determinación del precio del contrato de obra y servicios.....	565
a) Ámbito de aplicación del art. 1255 del Código vigente.....	565
b) Determinación del precio según su fuente.....	567
c) Hay libertad de determinar el precio aun si existen leyes arancelarias.....	567
d) Determinación del precio si el contrato de obra y servicios es de consumo.....	569
e) La determinación del precio global o por cantidad de medida no puede modificarse.....	569
§ 158. Principales obligaciones del contratista o prestador.....	570
1285. Obligaciones principales. Ámbito de aplicación del art. 1256... ..	570
1286. Deber de cumplir las reglas del arte, ciencia y técnica. Sus límites.....	572
1287. El deber de informar al comitente.....	573
a) Deber genérico de información.....	573
b) Deber de información específico.....	574
1288. Provisión y empleo de materiales.....	577
a) Por regla, el contratista debe proveer los materiales.....	577
b) El deber de información referido a la adecuación de los materiales.....	577
1289. El plazo como elemento del contrato.....	579
1290. Ritmo inadecuado de ejecución: el abandono de la obra.....	579
§ 159. Extinción del contrato de obra o de servicios.....	580
1291. Destrucción de elementos necesarios para la obra por caso fortuito o fuerza mayor. La cosa perece para su dueño (<i>Res perit et crescit domino</i>).....	580
1292. Supuesto excepcional de extinción por muerte del comitente.. ..	581
a) Por regla la muerte del comitente es indiferente a la subsistencia del contrato.....	581
b) Por excepción el contrato se extingue si su cumplimiento se hace imposible o inútil.....	582
1293. Consecuencias de la muerte del contratista.....	583
a) Por regla la muerte del contratista extingue el contrato de obra y servicios.....	583
b) Caso del contratista plural.....	584
1294. Efectos patrimoniales de la extinción contractual por muerte del contratista.....	584
a) Pago de los materiales aprovechables.....	585
b) Valor de la parte realizada.....	585

c) Reintegro de parte de lo pagado por el comitente	586
1295. Desistimiento de la obra por el comitente	586
a) El desistimiento es un acto jurídico unilateral, recepticio y abstracto	586
b) Legitimación activa	587
c) Oportunidad del desistimiento	588
d) Es un supuesto de resolución por ministerio de la ley	589
1296. El resarcimiento debido por desistimiento de la obra	589
a) Gastos y trabajos	590
b) Utilidad que el contratista hubiese podido obtener si no se hubiese desistido de la obra	590
c) Del daño moral	590
d) <i>Quid</i> de la aplicación a sucesivos pactos de cuota litis	591
1297. Facultad judicial para reducir el resarcimiento de la utilidad que el contratista hubiera podido obtener si no se hubiese desistido de la obra	591
§ 160. Reglas específicas para el contrato de obra. Retribución	592
1298. Disposiciones aplicables solo al contrato de obra. El precio o retribución	592
1299. Sistema de determinación del precio en el contrato de obra	593
a) Precio establecido por ajuste alzado	593
b) Precio establecido por unidad de medida	595
c) Precio establecido por coste y costas	596
d) Sistema convenido por las partes	596
1300. Presunciones relativas a la provisión de material contenidas en el art. 1262	597
a) De la provisión de materiales en la obra sobre inmuebles	597
b) Del sistema de contratación	597
1301. Pautas para la determinación del precio bajo el sistema de coste y costas	597
a) El sistema de coste y costas	598
b) Gastos directos e indirectos	599
1302. El contratista tiene prohibido modificar la obra proyectada. Excepciones	600
a) El tema en el derogado Código Civil	600
b) El tema en el Código Civil y Comercial	600
1303. Innovaciones comprendidas en la regla y comprendidas en la excepción	601
a) Necesidad de realizar trabajos adicionales no previstos	601

b) Determinación del precio de los trabajos adicionales	602
c) Procedimiento para la aprobación de la variación del proyecto	603
1304. Facultad rescisoria del comitente que no acepta autorizar los trabajos adicionales. Requisitos	604
1305. Trabajos adicionales o variación del proyecto decididos por el comitente	605
1306. Diferencias de retribución por modificaciones autorizadas	605
1307. Extinción contractual específica en los contratos de obra por pieza o medida	607
a) Modo de extinción contractual	607
b) Legitimación activa	607
c) Modalidad por pieza o medida	608
d) Distinción entre este instituto y el desistimiento unilateral del art. 1261	608
§ 161. Extinción y conclusión del contrato de obra	609
1308. Imposibilidad de ejecutar o continuar la obra por caso fortuito	609
1309. Compensación equitativa debida al contratista al extinguirse el contrato por caso fortuito	610
1310. Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega	610
a) Contratista que provee los materiales para una obra se realiza en inmueble del comitente	611
b) Destrucción o deterioro grave por mala calidad o inadecuación de los materiales	612
c) Mora del comitente en la recepción de la obra	612
1311. Derecho del comitente a verificar la obra	613
a) Concepto del derecho de verificación	613
b) Límites al ejercicio del derecho a verificar. Oportunidad para ejercerlo	614
1312. Efectos del ejercicio del derecho de verificar	615
1313. La aceptación o recepción de la obra. Sus efectos	616
a) Concepto de aceptación	616
b) Orden temporal de la recepción y la aceptación de obra contratada	616
c) Aceptación expresa o tácita	616
§ 162. Responsabilidad originada en la realización de la obra	618
1314. Vicios, defectos o diferencias en la calidad de la obra con lo contratado	618
a) Síntesis del sistema en el Código Civil de Vélez Sarsfield	618

b) Se aplican los arts. 1051 y ss. Normas especiales para el contrato de obra	619
c) Plazo de garantía legal	620
1315. Plazo de garantía de la obra según exista o no recepción provisoria	621
a) Distinción legal entre aceptación provisoria y aceptación definitiva	621
b) ¿Cuándo hay recepción provisoria?	621
c) El régimen en el Código de Vélez Sarsfield.....	622
1316. Recepción definitiva.....	622
1317. Efectos de la aceptación definitiva respecto de la responsabilidad del contratista	623
a) Liberación de responsabilidad por los vicios aparentes	623
b) Responsabilidad por los vicios no ostensibles	624
c) Responsabilidad en las obras destinadas a tener larga duración por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino	624
d) Responsabilidad del contratista por los defectos ocultos que no sean vicios redhibitorios	625
1318. Responsabilidad por ruina de la obra o por resultar inapropiada para su destino.....	625
a) La ruina de la obra en el derogado Código Civil.....	625
1319. Legitimación activa en la acción de responsabilidad por ruina de la obra	626
a) Legitimación activa en la acción de responsabilidad por ruina y prueba de la ruina	626
b) Otros legitimados activos	627
1320. Legitimación pasiva en la acción de responsabilidad por ruina de la obra	627
a) Supuesto de contratista no profesional	628
b) Exención de responsabilidad del contratista de obra de larga duración.....	628
c) Extensión de la responsabilidad del contratista de obras de larga duración a otros sujetos legitimados pasivamente (art. 1274 inc. a).....	629
d) Legitimación pasiva en la obra de larga duración realizada por administración.....	629
e) Otros legitimados pasivos de la acción de responsabilidad...	629
1321. Concepto de obra destinada a larga duración.....	630
1322. Concepto de ruina o de resultar la obra impropia para su destino.....	631

1323. Tipo de responsabilidad que cabe al contratista por ruina o por resultar la obra impropia para su destino	632
1324. Plazo de caducidad para ejercer la acción de responsabilidad por ruina o por defectos que la hagan impropia para su destino	633
1325. Síntesis sobre las responsabilidades vinculadas a la recepción, aceptación provisoria y aceptación definitiva de la obra	633
1326. Nulidad de la cláusula de exención de responsabilidad por ruina.....	634
1327. Responsabilidad administrativa del contratista, subcontratista y profesionales que intervienen en la obra	635
§ 163. Reglas específicas para el contrato de servicios	637
§ 1328. Remisión a otras normas	637
1329. Duración del contrato de servicios continuados que carece de plazo resolutorio.....	637
a) Situación prevista y solución del Código vigente.....	637
b) ¿Se aplican las reglas de extinción de los contratos una vez efectuado el preaviso?	637