

*Donación Familia
Dr. Guillermo Ledesma*



ELEMENTOS
DE
DERECHO CIVIL
CONTRATOS

EXTRACTADO DE LAS OBRAS CORRIENTES SOBRE
LA MATERIA Y AJUSTADOS AL PROGRAMA DE LA
FACULTAD DE DERECHO

—
POR

PEDRO FRUTOS

UNIVERSIDAD DE LA PLATA	
DERECHO CIVIL	
CONTRATOS	27117
TOMO PRIMERO	C. 882
DERECHO CIVIL	
DERECHO CIVIL	

Biblioteca Jurídica Argentina

Arcos 2230

Tel. GrA., "Ariel" — Don Bosco 3838

BUENOS AIRES

— 1959 —

CAPITULO VI

RELATIVIDAD

24. EFECTOS DE LOS CONTRATOS Pág. 171
ENTRE PARTES: 1. Principio general. — 2. Fuerza obligatoria. — 3. Autonomía de la voluntad. — 4. Restricciones de la libertad contractual. — 5. Reglas de interpretación. — 6. Efecto de los contratos bilaterales. — 7 y 8. Sucesores universales. — 9 y 10. Idem particulares. — 11 y 12. Terceros.
25. CONTRATOS POR O PARA TERCERO Pág. 169
 1. Noción. — 2. Antecedentes. — 3 a 8. Contrato por tercero. — 9 a 16. Contrato a favor de tercero. — 17 a 21. Sistema legislativo argentino.
26. CONSECUENCIAS JURIDICAS PARTICULARES Pág. 179
 1 a 3. Exceptio non adimpleti contractus. — 4 y 5. Evicción. — 6 y 7. Vicios redhibitorios.
27. EXTINCION DE LOS CONTRATOS Pág. 182
 1 a 6. Rescisión. — 7 y 8. Revocación. — **RESOLUCION:** 10 a 12. Condición resolutoria tácita. — 13 a 15. Idem expresa. — 16 a 21. Señal o arras. — 22. Cláusula rebus sic stantibus.
28. INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS Pág. 195
 1. Su necesidad. — 2. La teoría interpretativa. — 3. Interpretación de buena fe. — 4. Otros criterios. — 5. Carácter de las normas interpretativas.

Contratos Bilaterales

CAPITULO VII

COMPRAVENTA - PERMUTA - CESION

9. PRELIMINARES Pág. 199
NOCION Y CARACTERES: 1. Definición del Código. — 2. Efectos. — 3. Caracteres. — 4. Calificación. — 5 y 6. Elementos. — **PROMESAS DE VENTA:** 7. Noción. — 8. Promesa de vender. — 9. Idem de comprar. — 10. Naturaleza jurídica. — 11. Efectos. — 12. Arras. — **AFINIDADES:** 13. Con la dación en pago. — 14. Con la promesa de compra. — 15. Con la licitación. — 16. Con la permuta. — 17. Con la cesión de créditos. — 18. Con la locación. — **VENTAS FORZADAS:** 19. Naturaleza jurídica. — 20. Realización de bienes administrados. — 21. Licitación.
1. COSA VENDIDA Pág. 210

- REQUISITOS:** 1. Cosas susceptibles de venta. — 2. Objeto corporal. — 3. Cosa existente o de posible existencia. — 4. Idem determinada. — 5 y 6. Perteneciente al vendedor. — **VENTA DE COSA AJENA:** 7. Vinculaciones con otras reglas del Código. — 8. Ineficacia de la buena fe en el vendedor. — 9. Anulabilidad de la compra. — 10. Mala fe del comprador. — 11. Acción al comprador de buena fe. — 12. Sanción. — 13. Ratificación. — 14. Culpa in contrahendo. — 15 a 23. **OTROS CASOS ESPECIALES.** — 24 a 29. Modalidades que puede presentar la venta de inmuebles. — 30 a 37. Consecuencias jurídicas. — 38. Restricciones a la autonomía contractual.
- § 31. EL PRECIO Pág. 231
 1. Definición. — 2 a 4. Requisitos. — 5 y 6. Efecto de la indeterminación. — 7. Precio serio. — 8. Precio mixto.
- § 32. CAPACIDAD Pág. 236
 1. Principio general. — **INCAPACIDADES PECULIARES - Para vender:** 3. Cónyuges. — 4. Tutores, curadores y padres. — 5. Menores emancipados. — **Para comprar:** 6 a 8.
- § 33. CLAUSULAS ESPECIALES Pág. 244
REGLAS GENERALES: 1. Autonomía de la voluntad. — 2. Cláusula de no enajenar. — 3. Cargo de vender a un tercero. — **VENTAS CONDICIONALES:** 4. Condiciones suspensivas. — 5. Condiciones resolutorias. — 6. Cláusula de arrepentimiento. — 7. Venta a satisfacción del comprador. — **PACTOS DE RETROVENTA Y DE REVENTA:** 8. Concepto. — 9. Naturaleza y nomenclatura. — 10 y 11. Analogías. — 12. Ventajas e inconvenientes. — 13. Declaración de voluntad. — 14 a 16. Requisitos. — 17 a 22. Efectos. — **PACTO COMISORIO:** 23. Noción. — 24 y 25. Efectos. — 26. Inconvenientes. — **PACTO DE PREFERENCIA:** 27. Noción. — 28. Plazo. — 29. Objeto. — 30. Comunicación al vendedor. — 31. Limitaciones. — **PACTO DE MEJOR COMPRADOR:** 29. Noción. — 30. Inconvenientes. — 31. Naturaleza jurídica. — 32. Requisitos. — 33. Limitaciones. — **VENTAS ALEATORIAS:** 34. Noción. — 35. Consecuencias jurídicas. — **VENTA CON PACTO DE RESERVA DE DOMINIO:** 39 a 41. Naturaleza y efectos. — **PACTOS NO LEGISLADOS EN EL CODIGO CIVIL:** 42. De no establecerse. — 43. Fijación de precio mínimo. — 44. De construir de manera determinada. — 45. Locación con promesa de venta. — 46. Compra en comisión.
- § 34. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Pág. 271
 1. Conservación de la cosa hasta la entrega. — 2. Entrega. — 3. Transmisión del dominio al comprador. — 4. Recibo del precio. — 5. Garantía.
- § 35. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Pág. 277
 1. Pago del precio. — 2. Recibo de la cosa. — 3. Pago de los instrumentos del traspaso. — 4. Inmueble comprado a crédito. — 5. Idem hipotecado.
36. PERMUTA Pág. 280
 1. Noción. — 2. Afinidades con la compraventa. — 3. Caracteres. — **OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** 4. Conservación y entrega de la cosa. — 5. Garantía de la contraprestación. — 6. Reipersecución. — 7. Tercero que recibe de un permutante de mala fe. — 8. **NULIDAD Y RESCISION.**
- § 37. CESION DE CREDITOS Pág. 284
NOCIONES GENERALES: 1 y 2. Evolución. — 3. Apreciaciones sobre el

método. — 4 y 5. Paralelos. — **CARACTERES**: 6. Consensual. — 7. Formal. — 8. Oneroso o gratuito. — **CAPACIDAD**: 10. Principio general. — 11. Menores emancipados. — 12. Representantes legales. — 13. Síntesis. — **OBJETO**: 14. Todo bien incorporal. — 15. Salvedades. — 16. Derechos condicionales, eventuales, etc. — 17. Obligaciones naturales. — 18. Contratos en formación. — 19. Derechos sobre cosas futuras. — 20 a 25. Excepciones. — **NOTIFICACION O ACEPTACION**: 26. Noción. — 27. Forma. — 28. Casos de excepción. — **EFFECTOS DE LA CESION**: 30. *Entre las partes*. — 31 a 37. Garantía de la cesión. — 38 y 39. Acción recursoria. — *Respecto de terceros*: 40. Personas que invisten esta calidad. — 41 a 44. Anteriores a la notificación. — 45 a 48. Posteriores. — **CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS**: 49. Concepto. — 50. Requisitos. — 51. Obligaciones que engendra. — 52. Forma. — 53. Efectos entre las partes. — 54. Idem respecto de terceros.

CAPITULO VIII

LOCACION

LOCACION EN GENERAL Pág. 806
 1. Importancia. — 2. Concepto. — 3. Nomenclatura. — 4. Variedades. — 5. Metodología. — 6. Caracteres.

LOCACION DE COSAS

PRELIMINARES Pág. 312
 1. Concepto. — 2. Categorías. — 2. bis. Caracteres. — 3 a 8. Paralelos. — 9 a 12. Naturaleza jurídica del derecho del locatario.

REQUISITOS ESENCIALES Pág. 320
 1. Aplicabilidad de los principios de la compraventa. — **CAPACIDAD**: 2. Principio general. — 3. Limitaciones. — 4. Incapacidades de derecho. — 5. Prohibición de la cláusula excluyente de menores. — **COSA LOCADA**: 6. Cosas que pueden ser dadas en locación. — 7. Diferencia con la compraventa. — 8. Cosas fuera del comercio. — 9. Determinación. — 9. bis. Finalidad del contrato. — 10. Accesorios y ventajas de la cosa locada. — **PRECIO**: 11. Requisitos. — 12. Subsistencia del precio convenido. — **TIEMPO**: 15. Límite. — 16. Necesidad y tendencia a su prolongación. — 17. Contratos hechos por mayor tiempo. — 18. Formas de establecerlo. — 19. Plazos para el desalojo. — 20. Regímenes de emergencia. — 21. Legitimidad del intervencionismo.

OBLIGACIONES DEL LOCADOR Pág. 332
 1. Principio general. — **ENTREGA DE LA COSA**: 2. Su razón de ser. — 3. Estado de conservación. — 4. Aptitud de la cosa para el objeto de la

locación. — **CONSERVACION EN BUEN ESTADO**: 5. Fundamento y alcance. — 6. Reparaciones de urgencia. — 7. Suspensión o reducción del precio. — 8. Reparaciones locativas. — **GOCE PACIFICO**: 9 a 15. Evicción. — 16. Redhibición. — **INNOVACIONES - MEJORAS**: 17. Prohibición al locador. — 18. Autorización al locatario. — 19. Existencia de cláusula prohibitiva. — 20. Alcance de la cláusula permisiva. — 21. Prueba por escrito. — 22. Cuándo deben ser abonadas por el locador. — 23. Cláusula ineficaz. — 24. Compensación. — 25. Retención por el locatario. — 26. Pago de contribuciones.

12. **OBLIGACIONES DEL LOCATARIO** Pág. 346
USO Y GOCE DE LA COSA: 1. Cuando hay estipulación. — 2. Idem cuando no hay. — 3. Uso y goce abusivo. — **CONSERVACION EN BUEN ESTADO**: 4. Deterioro por culpa del locatario. — 5. Obras nocivas. — 6. Mejoras. — 7. Disposiciones innecesarias. — 8. Caso especial del incendio. — **PAGO DEL PRECIO**: 9. Epoca. — 10. Independencia del resultado de la explotación. — 11. Acción ejecutiva. — **Privilegio**: 12. Cosas que comprende. — 13. Crédito que garantiza. — 14. Acción reipersecutoria. — 15. Bienes excluidos del embargo. — 16. Garantía. — 17. Pago de arrendamientos en fraude de terceros. — **Rescisión del contrato**: 18. **RES-TITUCION DE LA COSA**: 19.

13. **SUBLOCACION Y CESION DE LA LOCACION** Pág. 359
 1. Noción. — 2. Analogía entre ambas instituciones. — 3. Diferencias. — 4. Importancia. — 5. Facultad del propietario para prohibir la sublocación. — 6. Renunciabilidad. — 7. La prohibición de ceder importa la de sublocar y viceversa. — 8. Sanción. — 9. Uso y goce conforme a destino. — 10. Subsistencia del contrato primitivo. — **EFFECTOS**: *Cesión de la locación*: 11. Entre las partes. — 12. Respecto del locador. — 13. El cedente no goza de privilegio. — 14. Efectos respecto del locatario. — 15. Idem del locador. — *Paralelo entre la cesión y la sublocación*: 16. **ACCION DIRECTA**: 17. Noción. — 18. Antinomia legal.

§ 44. **CONCLUSION DE LA LOCACION** Pág. 369
CAUSAS QUE LA DETERMINAN: 1. Vencimiento del plazo convencional. — 2. Idem legal. — 3. Casos en que cesan los plazos legales. — 4. Otras causales. — 5. Fallecimiento. — 6. Enajenación de la cosa. — 7. Hipótesis de necesitar la cosa el locador. — 8 a 10. Efecto de la cesación del arrendamiento sobre la sublocación. — **CONSECUENCIAS JURIDICAS**: *Restitución de la cosa*: 11. Locación a término. — 12 y 13. Idem de plazo indeterminado. — 14. Desahucio. — 15. Plazos para el desalojo. — 16. Consignación de la cosa. — 17. Cosa sujeta a condominio. — 18. Idem alquilada a varios. — 19. Estado de la cosa. — 20. Animales de trabajo. — 21. Fianza para el pago de las mejoras. — 22. No hay derecho de abandono. — 23. Retiro de las mejoras. — 24. Derecho de retención. — *Mejoras*: 25 y 26. Casos en que procede el pago. — 27. Rescisión sin culpa del locador. — 28. Idem por culpa. — 29. Idem, ídem del locatario. — **TACITA RECONDUCCION**: 30. Concepto. — **CONCLUSION DE LA SUB-LOCACION**: 31. Causales generales. — 32. Conclusión de la locación principal. — 33. Desalojos de sublocatarios.

§ 45. **REGIMEN DE LA LOCACION DE VIVIENDAS Y LOCALES** Pág. 386
DECRETO - LEY 2136/57: 1 y 2. Alcance. — 2. Invocación de la prórroga. — 4. Régimen de los precios. — 5. Desalojo. — **CAMARA DE AL-QUILERES**: 6. Origen. — 7. Atribuciones. — 8. Apelabilidad.

- § 46. REGIMEN DE LOS ARRENDAMIENTOS RURALES Pág. 393
- 1 y 2. Legislación especial. — *REGIMEN DE LA LEY 13.246: Arrendamientos rurales*: 3. — Concepto. — 4. Plazo legal. — 5. Plazo excepcional. — 6. Revisión y reajuste del precio. — 7. Prohibición de ceder y subarrendar. — 8. Bienes inembargables. — 9. Cláusulas prohibidas. — 10. Obligaciones del arrendatario. — 11. Idem del arrendador. — 12. Conclusión del contrato. — 13. Capacidad de las partes. — 14. Tácita reconducción. — 15. Formalización e inscripción de los contratos. — 16 y 17. Cámaras de conciliación y arbitraje. — *Aparcerías rurales*: 18. Concepto. — 19. Naturaleza jurídica. — 20. Régimen legal. — 21. Obligaciones del aparcerero-dador. — 23. Efectos de la pérdida de los frutos. — 24. Tácita reconducción. — 25. Aparcería agrícola en particular. — 26. Aparcería pecuaria.