

**ENRIQUE M. FALCÓN**

**PRÁCTICA DE  
CONTRATOS**

**Tomo I**

**RUBINZAL - CULZONI EDITORES**

Talcahuano 442 - Tel. (011) 4373-0544 - C1013AAJ Buenos Aires  
Salta 3464 - Tel. (0342) 455-5520 - S3000CMV Santa Fe

# ÍNDICE GENERAL

## CAPÍTULO I

### NOCIONES GENERALES. ALCANCE DE ESTE TRABAJO

1. Introducción . . . . .	7
2. Requisitos. . . . .	8
2.1. El consentimiento. . . . .	8
a) Sujetos y capacidad. . . . .	8
b) Requisitos internos y externos del acto . . . . .	9
c) Requisitos del consentimiento en los contratos. Oferta y aceptación. . . . .	9
d) El consentimiento entre ausentes. . . . .	10
e) El consentimiento informado. . . . .	10
f) Los derechos del consumidor. . . . .	11
g) Asentimiento del cónyuge . . . . .	12
h) Nulidad. . . . .	13
2.2. El objeto . . . . .	13
2.3. La causa . . . . .	14
2.4. La forma . . . . .	14
3. Los contratos y el proceso. . . . .	16
3.1. Legitimación . . . . .	16
3.2. La prueba de los contratos . . . . .	17
3.3. La interpretación de los contratos. La libertad contractual . . . . .	20
4. Los contratos y la informática . . . . .	22
4.1. El soporte . . . . .	23
4.2. La autoría . . . . .	24

4.3. Tipos de contratos .....	25
a) Los contratos estipulados por computadora .....	25
b) Los contratos de uso de banco de datos .....	25
c) Los contratos de mantenimiento .....	26
4.4. <i>E-commerce</i> (comercio electrónico) .....	27
4.5. La firma digital .....	27

## CAPÍTULO II

### LA ESTRUCTURA DEL CONTRATO

1. Introducción .....	31
2. Los sujetos .....	31
A) Los sujetos individuales .....	32
a) Nombre y documentación .....	32
b) El domicilio de las personas individuales .....	33
c) Los menores e incapaces .....	34
d) Penados .....	34
e) Concursados .....	35
B) Las personas jurídicas y otras entidades colectivas .....	36
a) Denominación y documentación .....	36
b) Particularidades en los contratos de sociedades comerciales .....	36
c) Otras instituciones colectivas .....	37
C) La representación .....	37
a) Tipos de representación .....	37
b) Exteriorización .....	38
c) Mandato y representación .....	38
3. El objeto del contrato .....	39
a) Reglas generales .....	40
b) Descripción del objeto .....	42
4. Manifestaciones especiales .....	42
a) Conformidad externa .....	42
b) Antecedentes y datos referenciales .....	43
c) Contrato, economía y tecnología .....	44

d) Algunas condiciones especiales en la celebración del contrato .....	43
e) Asesoramiento letrado, técnico o científico .....	46
5. Preliminares y anexos .....	47
6. Obligaciones accesorias: condición, plazo y modo .....	49
7. Las reglas de la Ley de Derechos del Consumidor .....	52
8. Cierre .....	52
9. Inscripción .....	54
10. Negociación y contrato .....	55
a) Negociación y consentimiento negociado .....	56
b) La comunicación y la información .....	57
c) Los elementos de la negociación .....	57
11. ¿Cómo se negocia? .....	58
a) Información y preguntas .....	58
b) Las reglas .....	59
c) El diagrama de negociación .....	60
d) El campo de negociación .....	61
12. Ofertas y promesas .....	62
13. Prevención contra la evasión fiscal .....	64

## CAPÍTULO III

### LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

#### A) EL BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

1. Introducción .....	67
a) Cuestiones a tener en cuenta .....	68
b) Requisitos para contratar .....	69
2. El boleto básico de compraventa. Encabezamiento y título .....	71
a) Título y encabezamiento en el que los particulares son los titulares de los derechos y las calidades que indican .....	72
b) Título y encabezamiento en el que una de las partes es una sociedad .....	73

c) Título y encabezamiento en el que una de las partes es un apoderado . . . . .	75
3. El boleto básico de compraventa. Objeto y precio . . . . .	78
4. El boleto básico de compraventa. Escribano, plazo y sanciones. . . . .	83
5. El boleto básico de compraventa. Cierre . . . . .	86
6. El boleto de compraventa inmobiliaria. El modelo general . . . . .	87
7. La cuestión de la seña . . . . .	89
a) Antes del boleto . . . . .	89
b) Contratos con reserva. . . . .	91
c) La seña de arrepentimiento o seña penitencial. . . . .	92
d) La seña como principio de ejecución. . . . .	93
8. El pacto comisorio . . . . .	94

**B) CLÁUSULAS ESPECIALES**

9. Introducción . . . . .	95
9.1. Venta a satisfacción del comprador. . . . .	96
9.2. Venta con pacto de retroventa . . . . .	96
9.3. Venta con pacto de reventa . . . . .	98
9.4. Venta con pacto de preferencia . . . . .	98
9.4.1. Preferencia y mejor comprador . . . . .	99
9.5. Pacto de mejor comprador . . . . .	100
9.6. Prohibición de venta a persona determinada. . . . .	101
9.7. Venta por tracto abreviado. . . . .	102
9.8. Fondo de reserva . . . . .	105
9.9. Boleto por compra de cochera . . . . .	106

**C) VARIANTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

10. Acta de recepción del inmueble. . . . .	110
11. Cesión del boleto de compraventa. . . . .	112
12. Boleto de compraventa de un terreno en un Country Club (Club de campo) o en un Barrio Cerrado . . . . .	118
13. Compraventa y donación . . . . .	128

**D) LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES Y EL COTI**

14. Requisitos adicionales impositivos para la compraventa de inmuebles. . . . .	134
--	-----

**CAPÍTULO IV  
CONTRATO DE LOCACIÓN**

1. Introducción . . . . .	141
2. El contrato de locación de casas o departamentos. Encabezamiento. . . . .	142
3. El contrato básico de locación. Objeto, plazo y precio . . . . .	143
4. El contrato básico de locación. Pagos a cargo del locatario. Falta de pago, mora . . . . .	147
5. El contrato básico de locación. Depósito y garantía . . . . .	148
a) Garantes y propiedades . . . . .	150
b) Garantías múltiples. . . . .	151
c) Persona abonada y seguros bancarios . . . . .	151
6. El contrato básico de locación. Domicilio, competencia y cierre . . . . .	151
7. El modelo definitivo. . . . .	152
8. Cláusulas adicionales . . . . .	155
a) Cláusula telefónica . . . . .	156
b) Reglamento de copropiedad. . . . .	156
c) Cláusula de introducción de elementos peligrosos . . . . .	157
d) Cláusula de exclusión de responsabilidad . . . . .	157
e) Cláusula penal . . . . .	158
f) Mediación previa . . . . .	159
g) Cláusula arbitral . . . . .	159
9. Cláusulas contenidas en la ley . . . . .	160
10. Convenio de desocupación . . . . .	180

## CAPÍTULO V SOCIEDADES

1. Introducción .....	183
2. Distintos tipos de sociedades .....	184
a) Sociedad colectiva .....	184
b) Sociedad de capital e industria. ....	185
c) La asociación .....	185
d) Cooperativas. ....	186
e) Sociedad de hecho .....	186
3. La sociedad en general. ....	187
3.1. Encabezamiento .....	187
3.2. Objeto, capital. Duración y retiro de los socios. ....	189
3.3. Administración y representación de la sociedad .....	191
3.4. Ejercicio económico y retiro de los socios .....	193
3.5. Disolución y liquidación .....	195
3.6. Cierre .....	198
4. Contrato de constitución de sociedad colectiva. ....	198
5. Contrato de constitución de sociedad de capital e industria .....	204
6. Asociaciones. Acta fundacional y Estatuto .....	210
7. Cooperativas. ....	222
a) Constitución de la cooperativa. ....	223
b) Estatuto de la cooperativa .....	226
8. Sociedad de hecho. Sociedad irregular .....	245
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	249

---

LA COMPOSICIÓN Y DIAGRAMACIÓN SE REALIZÓ EN RUBINZAL - CULZONI EDITORES  
Y SE TERMINÓ DE IMPRIMIR EL 11 DE ENERO 2012 EN LOS TALLERES  
GRÁFICOS DE IMPRENTA LUX S. A., H. YRIGROYEN 2463, SANTA FE

130080  
ALC 2012

**ENRIQUE M. FALCÓN**

**PRÁCTICA DE  
CONTRATOS**

**Tomo II**

**RUBINZAL - CULZONI EDITORES**

Talcahuano 442 – Tel. (011) 4373-0544 – C1013AAJ Buenos Aires  
Salta 3464 – Tel. (0342) 455-5520 – S3000CMV Santa Fe

# ÍNDICE GENERAL

## CAPÍTULO VI EL CONSENTIMIENTO INFORMADO

1. Introducción .....	7
a) La voluntad .....	7
b) El discernimiento .....	7
c) La intención .....	8
d) La libertad .....	9
e) El consentimiento informado .....	9
2. Los distintos supuestos del consentimiento informado en el campo procesal .....	10
3. El consentimiento informado y el profesional .....	15
4. Un modelo base de consentimiento informado .....	19
5. El consentimiento informado en sus diversos tipos .....	25
6. El consentimiento informado en medicina .....	26
a) Origen .....	26
b) La legislación en la Argentina .....	27
c) Ley 26.529 y sus reformas. Derechos del paciente en su relación con los profesionales e instituciones de la salud .....	29
d) Ley 26.657. Derecho a la protección de la salud mental. Disposiciones complementarias. Derógase la ley 22.914 .....	35
e) Ley 26.130. Régimen para las intervenciones de contracepción quirúrgica .....	37
7. Modelo general en medicina .....	39

8. Casos en que no es necesario el consentimiento por escrito. Desistimiento y revocación. Menores. ....	43
9. Un ejemplo del Incucaí .....	45
10. La investigación científica. ....	47
11. Ausencia del consentimiento informado. Consecuencias .....	115
a) Tesis permisiva y tesis restrictiva. ....	116
b) Ausencia de daño .....	118
c) Maniobras quirúrgicas .....	118
d) Variables múltiples eventuales. ....	119
e) Emergencia. ....	121
f) Carga dinámica y cooperación del profesional .....	121
12. Odontólogos. ....	122
13. Funcionamiento de las farmacias en establecimientos asistenciales. ....	124

## CAPÍTULO VII FIDEICOMISO

1. Concepto .....	127
2. Partes .....	129
3. Fines y tipos .....	130
a) Públicos y privados .....	132
b) Contractuales y testamentarios. ....	133
c) Particulares y de oferta pública .....	135
d) De administración, garantía y financieros .....	135
4. La legislación argentina y el dominio imperfecto .....	138
5. El patrimonio separado y su posible agresión .....	140
6. El fideicomiso público .....	144
7. Modelo básico de fideicomiso privado .....	145
a) Encabezamiento .....	146
b) Individualización de los bienes objeto del contrato. ....	149
c) Plazo o condición .....	151
d) Beneficiario .....	151

e) Obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo .....	153
f) Los costos .....	155
g) Consentimiento. ....	155
h) Cierre .....	155
8. Otros modelos de contratos. Fideicomiso de administración .....	156
9. Fideicomiso y matrimonio .....	210

## CAPÍTULO VIII LEASING

1. Concepto .....	211
2. Objeto y utilidad. ....	212
3. El leasing en la Argentina .....	212
4. Particularidades del contrato de leasing. ....	214
a) Sujetos .....	215
b) Opción de compra .....	215
c) La compra. ....	216
d) Incumplimiento y ejecución en caso de inmuebles .....	216
e) Secuestro y ejecución en el caso de muebles. ....	218
f) Competencia .....	218
g) Normas supletorias. ....	220
h) El plano penal. ....	220
5. Tipos de leasing .....	220
a) Diversos tipos .....	220
1) Leasing financiero. ....	220
2) Leasing operativo .....	221
b) Carácter del contrato .....	222
1) De administración. ....	222
2) De disposición. ....	222
c) Improcedencia .....	223
d) Prescripción .....	223

6. Modelo contrato . . . . .	223
a) Consideraciones generales del leasing en documento privado . . . . .	224
b) El modelo de contrato . . . . .	226
c) El cierre y las cláusulas complementarias . . . . .	233
7. Modelo de <i>leasing</i> inmobiliario por escritura pública. . . . .	233
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	245
ÍNDICE GENERAL . . . . .	249