

CONTRATOS

Son aquellos actos jurídicos entre dos o más partes que prestan su conformidad para crear, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.-

Desde ya que su objeto debe ser lícito, y la ley reconoce

- Libertad para contratar
- Que lo convenido obliga a las partes con valor de ley
- Que deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe

Los contratos más usuales son:

Compraventa

Mediante el mismo, una parte se obliga a transferir la propiedad de una cosa (vendedor), y la otra a pagar un precio en dinero (comprador).-

Algunas modalidades aplicables a este contrato son:

Pacto de retroventa: Por el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, restituyendo el precio en más o en menos, según se haya convenido

Pacto de reventa: El comprador se reserva el derecho de devolver la cosa comprada, y el vendedor de restituir su precio, en más o en menos, según se haya convenido.

Pacto de preferencia: En esta variante, el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, con prelación a cualquier otra persona, en el caso que el comprador decida venderla.

Permuta

Cuando una parte se obliga a transferir la propiedad de una cosa, a cambio de otra (trueque).

Si bien hay como en la compraventa un cambio en la propiedad de los bienes, la diferencia entre ésta y la permuta consiste en:

Compraventa ----- Cosa x dinero
Permuta ----- Cosa x cosa

Locación:

Hay dos tipos De Cosas
De obras y servicios

Locación de cosas

Es cuando una de las partes se obliga a entregar el uso – locador - y goce de una cosa por un tiempo determinado, y la otra – locatario - a pagar por ello un precio en dinero.-

Es una de las formas contractuales más usadas y conocidas, tanto para la vivienda, la actividad comercial o profesional, o para uso vacacional (alquiler de una cabaña, departamento o automóvil, p. ej.)

Ambas partes tienen los siguientes deberes:

LOCADOR	LOCATARIO
Entregar la cosa objeto del contrato	Pagar el canon (alquiler) acordado
Mantener la cosa en condiciones para ser locada	Mantener la cosa en buen estado
Pagarle al locatario las mejoras que hubiera hecho en la cosa	Pagar por los daños que pudiera haberle ocasionado a la cosa

Plazos:

USO	MÁXIMO	MÍNIMO
VIVIENDA	20 años	2 años
COMERCIAL U OTROS	50 años	2 años

Algunas excepciones son cuando los bienes inmuebles que se alquilan son para embajadas o residencia del personal diplomático, uso de stands para exposiciones o vacacional, o guardamuebles, en que los plazos pueden ser menores.-

Obras y servicios

Cuando una persona, ya sea un contratista o un prestador de servicios actuando en forma independiente, se obliga a favor de otra –llamada comitente – a realizar una obra material o intelectual, o proveer un servicio mediante una retribución.-

Como ejemplo de locación de obra, cuando contratamos a un pintor para que nos pinte la casa, o llevamos el auto a un mecánico para que lo repare.-

Locación de servicios será el caso que vamos al médico porque estamos enfermos, y nos ordene un tratamiento o encargar a un abogado la tramitación de un juicio.-

Hay una diferencia entre ambas que es que un caso importa el resultado y en el otro no, ya que lo importante es que se adopten los medios adecuados, independientemente del resultado. Veamos:

- **Locación de obra** :El trabajo de pintura debe estar bien realizado, caso contrario, puedo reclamar al prestador
- **Locación de servicios**: El tratamiento médico puede dar o no resultado, o el juicio puede perderse o ganarse. Lo relevante es que el medio empleado haya sido el correcto. Puede suceder que el paciente no haya cumplido con las indicaciones del medico, o que la prueba que le suministró el cliente al abogado no haya sido suficiente, o que los testigos no se hubieran presentado a declarar. Son circunstancias ajenas al profesional.-

MANDATO

Hay mandato cuando una persona (mandatario)se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en nombre de otra persona (mandante).-

Puede ser tácito, o sea alguien realiza actos en nombre de otro y es consentido, o en forma expresa, por orden directa y/o escrita.-

Puede asimismo, otorgarse con o sin representación del mandante.-

El mandante está obligado a suministrar al mandatario los medios para realizar la tarea encomendada y retribuir su actuación

Por su parte el mandatario debe cumplir fielmente las órdenes recibidas y dar cuentas de su gestión.-

Este contrato finaliza por:

- Muerte o incapacidad del mandatario
- Cumplimiento del acto para el que había sido otorgado
- Revocación del mandato por el mandante o renuncia del mandatario

DEPÓSITO

Hay depósito cuando una persona se obliga a guardar una cosa, custodiándola y devolviéndola al término del mismo.-

No se presume que sea gratuito, hay que pagar por ello, salvo acuerdo en contrario.-

Variantes:

IRREGULAR	Se entrega una serie de cosas, y al término el depositario debe devolver la misma cantidad y calidad, aunque no sea la misma. Por ejemplo, el depósito bancario (no me devuelven los mismos billetes que deposité)
NECESARIO	El depositante no puede elegir al depositario por razones de necesidad, pero se ve obligado a hacerlo
EN HOTELES	Cuando nos alojamos en un hotel, aunque no se los entreguemos, nuestros objetos quedan bajo custodia del establecimiento y son responsables de ellos

MUTUO

Es el contrato mediante el cual una persona entrega a otra en propiedad una cantidad de cosas fungibles (reemplazables por otras de igual naturaleza) y la otra al término del mismo, debe restituirlas con otras de iguales características.-

Por ejemplo: Te presto \$ 1.000 para el fin de semana. El martes me deberás devolver la misma suma, pero sin importar qué tipo de billetes o numeración.-

COMODATO

Préstamo de uso, por el cual una persona presta a otra una cosa mueble o inmueble para que pueda usarla en forma gratuita, debiendo devolverse la misma cosa que se recibiera.-

Por ejemplo: Le pido a mi hermano que me preste su auto durante el fin de semana.-

FIANZA

Es aquel contrato por el cual una persona se obliga accesoriamente por otra a satisfacer una prestación en caso de incumplimiento.-

Es decir que en caso de incumplimiento del deudor principal, la persona que prestó la fianza, deberá cumplir con lo establecido, pagando el precio establecido.-

Por esa razón es accesorio, ya que si cumple el deudor, no tendrá obligación alguna.-

A modo de ejemplo, una persona que es fiador de un contrato de locación de un departamento, si el locatario no paga el alquiler, deberá pagarlo él mismo. Desde ya, que tiene derecho a reclamarle al inquilino los importes que haya pagado.-

Asimismo, si la obligación es solidaria, están obligados tanto el deudor principal como el fiador a pagarla. En este caso, debe establecerse expresamente dicha solidaridad.-

DONACION

Hay donación cuando una persona se obliga a transferir gratuitamente a otra la propiedad de una cosa, siendo aceptada.-

Tanto quien dona (donante) como el que acepta (donatario) deben ser personas capaces, esto es no tener ningún tipo de incapacidad legal.-

Pueden ser sometidas a condiciones, vgr: dono esta manzana de terrero para que se construya una escuela.-

Pueden ser dejadas sin efecto, previendo la ley distintos supuestos, como no haber cumplido con ciertas condiciones, o ingratitud del donatario.-

CONSUMO

Es el contrato entre una persona denominada consumidor, y una física o jurídica denominada proveedor, que actúa ocasional o habitualmente en la provisión de bienes o servicios pública o privada, que consiste en la adquisición, uso y goce de esos bienes o servicios por parte del consumidor, ya sea para uso personal, familiar o social.-

Principios generales que debe reunir el contrato de consumo

TRATO DIGNO	Esto es que debe darse a los consumidores un trato digno evitando situaciones vergonzantes o intimidatorias
EQUITATIVO	Trato igual a todos los consumidores, evitando conductas discriminatorias
CLAUSULAS NO ABUSIVAS	No aplicar o establecer condiciones que signifiquen un desequilibrio entre derechos y obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor

LIMITACION A LA LIBERTAD DE CONTRATAR	Es decir que restrinjan la libertad de opción del consumidor o que obliguen a adquirir ciertos servicios para obtener otros
--	---

Asimismo, la publicidad de bienes o servicios ha de reunir los siguientes requisitos:

CLARIDAD Y GRATUIDAD, de manera que la información que reciba el consumidor del producto sea accesible y comprendida con facilidad, como así también las condiciones en que se celebrará el contrato

NO SER ENGAÑOSA, de manera tal que induzcan a error al consumidor, ni lo hagan incurrir en conductas peligrosas o eventualmente dañosas a terceros.-

El contrato de consumo puede ser revocado dentro de los diez días posteriores a la entrega del bien, como así también debe ser comunicada por medio fehaciente al proveedor.-

AGENCIA Y CONCESION

Agencia:

Quando una persona denominada agente, se obliga a realizar negocios por cuenta de otra (proponente/ empresario) de manera continuada, estable e independiente, sin mediar relación laboral alguna, mediante una retribución.-

Concesionario:

Hay contrato de concesión, cuando una persona denominada concesionario que actúa por cuenta propia frente a terceros, se obliga mediante una retribución a poner su organización empresaria para comercializar bienes provistos por el productor (concedente), prestar los servicios y asistencia técnica que haya convenido.-

Si bien son figuras muy similares, las diferencias consisten en:

EXCLUSIVIDAD : El concesionario se diferencia del agente, en la exclusividad de una zona. El agente sí lo es, en cambio el concesionario, salvo excepciones no goza de esa exclusividad.-

ACTUACIÓN: El agente actúa por cuenta ajena, es decir por otro. El concesionario si bien representa a los productos de una determinada fábrica, efectúa su labor a nombre propio.

REMUNERACIÓN: El agente percibe una comisión de los negocios que celebra por cuenta del representado. El concesionario compra los productos del concedente con una bonificación en el precio del bien, y la diferencia que obtiene de venderlo al público es su retribución, debiendo abonar con ésta los gastos operativos de la estructura que tiene armada (salón de ventas, salarios, servicio técnico, etc.)