

# CONTRATOS EN GENERAL

Un contrato es un pacto o convenio entre partes **ES PARA LAS PARTES COMO LA LEY MISMA**.

Cuando dos o más personas humanas o jurídicas se ponen de acuerdo para dar nacimiento a obligaciones de derecho entre ellas, existe un **CONTRATO**, y estas obligaciones son de **HACER, DE NO HACER o DE DAR**.

Son Actos jurídicos (voluntarios y lícitos) que afectan el orden jurídico.

- Positivos
- Bilaterales
- Entre vivos

Tiene por **OBJETO**:

- Crear
- Modificar
- Transferir
- Conservar
- Aniquilar derechos u obligaciones

Se presenta como requisito fundamental en primer término que la persona sea **CAPAZ**. La **CAPACIDAD** es la aptitud de la persona para ser titular de derechos y obligaciones (capacidad plena).

El Código Civil y Comercial se expresa sobre las excepciones a esta capacidad de derecho y las denomina **RESTRICCIONES** de ejercicio y de derecho.

Por otra parte, debe existir la voluntad expresa o tácita para firmar un contrato y a esto se lo denomina **CONSENTIMIENTO**, que conlleva tres necesidades para perfeccionarlo:

**DISCERNIMIENTO**: Capacidad que permite diferenciar un hecho de otro.

**INTENCION**: Determinación de la voluntad en orden a un objeto contractual.

**LIBERTAD**: Que no medie coacción.

**CLASIFICACION**:

- Unilateral - Bilateral
- Oneroso - Gratuito
- Consensual - Real
- Típico - Atípico
- Formal - No formal
- Expreso - Tácito
- Conmutativo - Aleatorio
- De libre discusión - De adhesión

**PRUEBA DE CONTRATO**: Instrumento que demuestra la existencia del mismo.

**EFFECTOS DE LOS CONTRATOS EN GENERAL**:

Nacen del vínculo jurídico y es relativo a las personas que lo contraen y pasivamente a sus sucesores universales y derecho habientes, no pudiendo perjudicar a terceros.

La fuerza obligatoria de los contratos solo puede eximir a una de las partes por la aplicación de la **TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN** (cumplimiento posible pero muy oneroso, por causas ajenas al contrato) en la que puede pedirse resolución o ajuste; o de la **TEORÍA DE LA LESIÓN** (cuando una de las partes explotando la necesidad o inexperiencia

de la otra, obtuviera una ventaja patrimonial desproporcionada y sin justificación). Podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos.

#### **EXTINCION DE CONTRATOS:**

- Cumplimiento.
- Incumplimiento: Nulidad  
Anulabilidad  
Rescisión bilateral  
Rescisión unilateral  
Revocación  
Resolución

La responsabilidad emergente del incumplimiento lleva a la parte causante a indemnizar a la otra.

Por ello si el responsable del incumplimiento fue el **COMITENTE** debe pagarle al **ARQUITECTO** y a la **EMPRESA CONSTRUCTORA** : Lucro Cesante Y Daño Emergente, en caso contrario se le paga al **COMITENTE**: Daños y Perjuicios.

Puede incluirse la cláusula de **PACTO COMISORIO**: establece que el incumplimiento de una de las partes faculta a la otra a intimar a la normalización de las obligaciones en un plazo no menor a 15 días, si no la parte intimante puede resolver el contrato e iniciar acción legal por el concepto de pérdidas e intereses.

**SEÑAL**: cuando se entregó dinero como respondiendo al cumplimiento del contrato y el que desiste es la parte que lo recibió, debe devolver el doble de lo entregado; si es la otra parte pierde la señal.

La señal sustituye las pérdidas e intereses para el caso de desestimiento.

#### **CONTRATOS**

*“Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución” (Código Civil y Comercial, Art. 1251, 1er párrafo).*

*Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega” (Código Civil y Comercial, Art. 1252, 1er párrafo).*

#### **TIPOS DE CONTRATOS:**

##### **DE OBRA:**

- **DE OBRA INTELECTUAL**: el arquitecto se compromete a proyectar y dirigir una obra determinada por una cantidad de dinero (honorarios).
- **DE OBRA MATERIAL**: el contratista se compromete a la entrega de una obra total, consumada y perfecta, de acuerdo a las reglas del arte y acorde a su fin por una cantidad de dinero.

Los contratos de obra garantizan **RESULTADOS**.

**DE SERVICIOS:** involucra el encargo de una tarea sin que medie una relación laboral, pues esta supone relación de dependencia entre un empleador y un trabajador. Aquí, una de las partes es contratada para realizar una tarea en la cual no se garantiza un resultado, ni se cumplen horarios de realización de labores. Los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas del derecho laboral. (Toufeksian)

Los contratos de servicios se obligan a cumplir el MEDIO para lograr el objetivo.

**LOCACION DE COSAS:** Habrá locación cuando una parte conceda a otra el uso o goce de una cosa y la otra se comprometa a pagar por ese uso y goce. (enseres, andamios, maquinarias, etc)

El que ejecuta es el LOCADOR

El que paga es el LOCATARIO

Cátedra Marcus