

# Contratos

# Definición

**Cuando dos o más personas humanas o ideales se ponen de acuerdo para dar nacimiento a obligaciones de derecho entre ellas, existe un CONTRATO**



**PACTO O CONVENIO ENTRE PARTES**



**EL CONTRATO ES PARA LAS PARTES COMO LA LEY MISMA**

**SE OBLIGAN A**

**• HACER**

**• NO HACER**

**• DAR**

# Que son? Para que sirven?

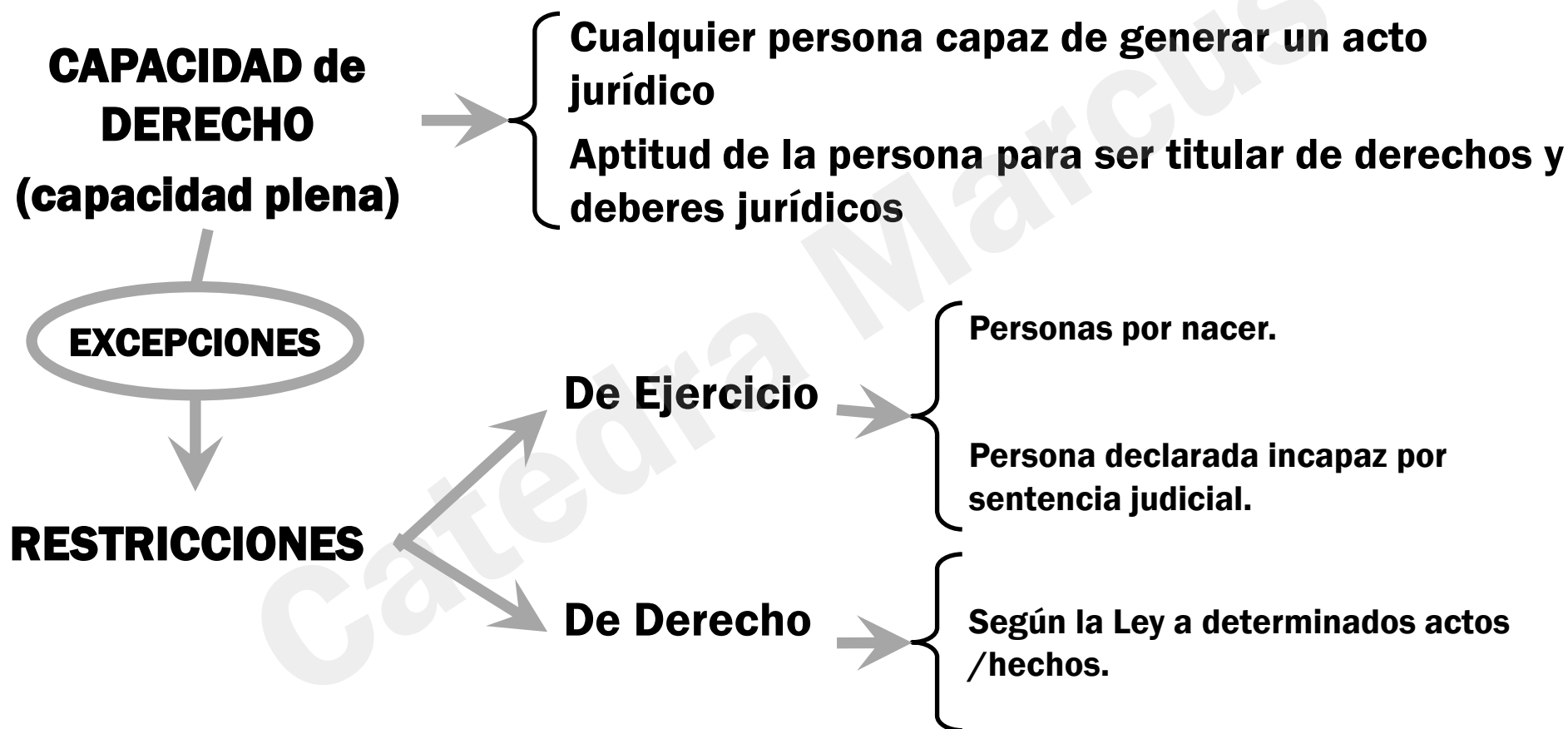
**Actos jurídicos (voluntarios y lícitos)**

- ❖ **Positivos**
- ❖ **Bilaterales**
- ❖ **Entre vivos**
- ❖ **que afectan el orden jurídico.**

**❖ OBJETO:**

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

# Requisitos fundamentales



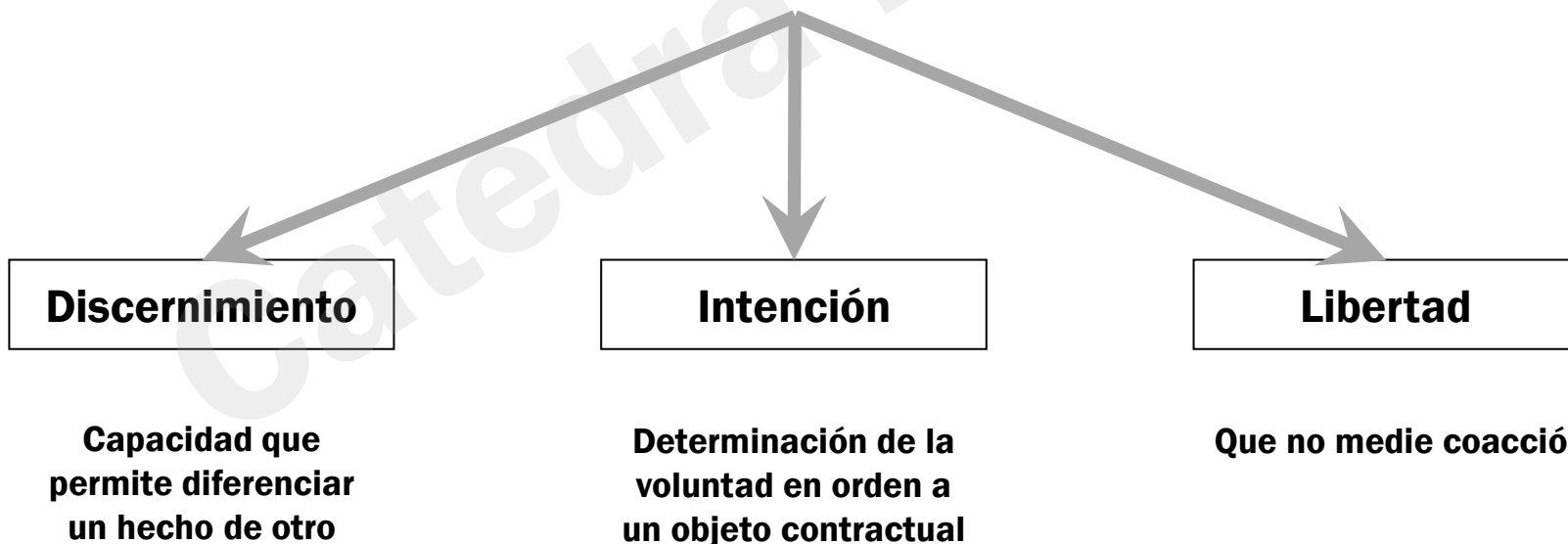
El juez puede restringir la capacidad para determinados actos de una persona mayor de trece años que padece una adicción o una alteración mental permanente o prolongada, de suficiente gravedad, siempre que estime que del ejercicio de su plena capacidad puede resultar un daño a su persona o a sus bienes (art. 32 del Cód. Civ. y Com.).

# Requisitos fundamentales

**CONSENTIMIENTO: tácito o expreso**



**Existencia de Voluntad**



# Clasificación

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

# Mandato

**Se produce cuando una parte, MANDANTE, da a otro, MANDATARIO, el poder para representarlo para ejecutar en su nombre y cuenta, uno o más actos jurídicos.**

**El mandato puede ser:**

- ❖ oneroso o gratuito
- ❖ especial o general
- ❖ expreso o tácito
- ❖ dado por instrumento público o privado
- ❖ aceptado en forma expresa o tácita

**Se extingue por:**

- ❖ Cumplimiento del negocio o expiración del tiempo fijado
- ❖ Por revocación del mandante
- ❖ Por renuncia del mandatario
- ❖ Por fallecimiento o incapacidad total o parcial de cualquiera de ambos

# Prueba de contrato

**Instrumento que demuestra la existencia del mismo**

**Contratos formales:** • la forma: Instrumento público

**Contratos no formales:** • Instrumentos privados emanados de las partes

- Confesión de partes judicial o extrajudicial
- Por juramento judicial
- Por presunciones legales o judiciales
- Por testigos
- Medios informáticos



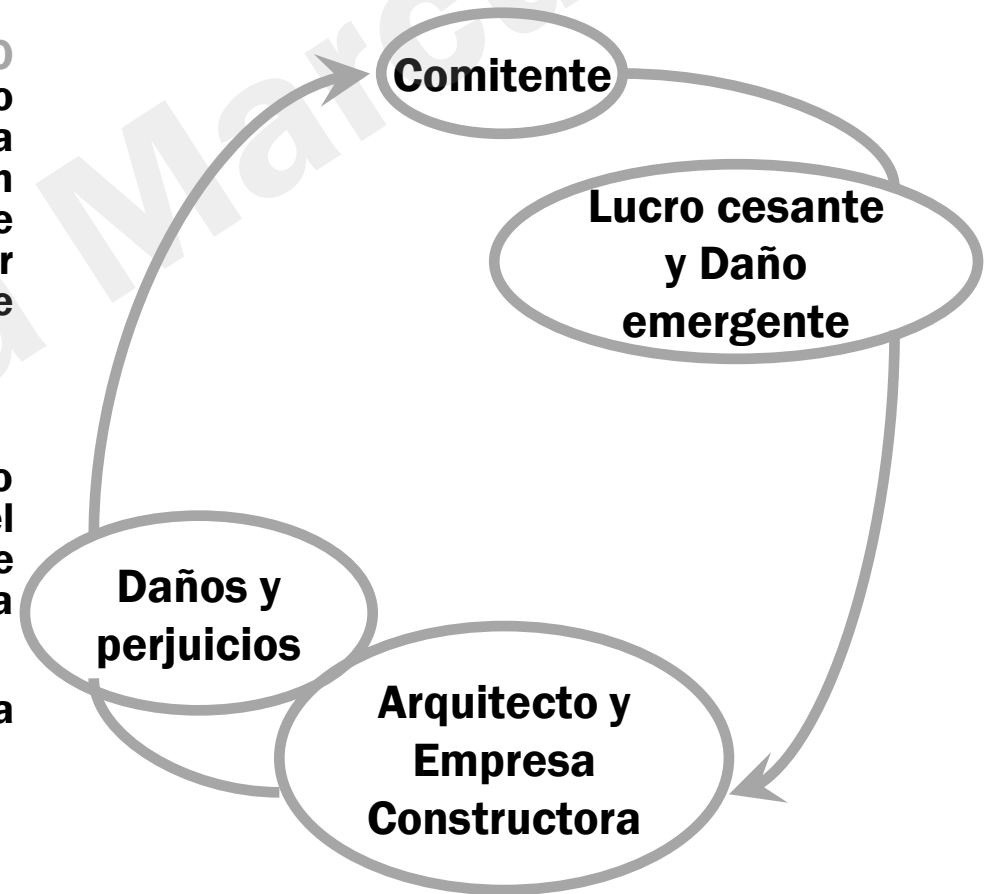
# Incumplimiento

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

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.



# Extinción

## ❖ Por cumplimiento

## ❖ Por incumplimiento

Una parte deja de cumplir con una obligación, la otra parte puede reclamar

Es igual a la rescisión para un acto jurídico unilateral.

## ❖ Nulidad

Por incapacidades, simulación o fraude, falta de forma presumidos por ley, son causales de nulidad, se lo declara inexistente.

## ❖ Anulabilidad

Se tendrán por nulos a partir del día de la sentencia que los anule.

## ❖ Rescisión bilateral

## ❖ Rescisión unilateral

Ambas partes deben estar de acuerdo (mutuo consentimiento). Asimismo pueden extinguirse las obligaciones antes de que hayan comenzado a producirse.

## ❖ Revocación

## ❖ Resolución

Se produce luego de la celebración del contrato con efectos retroactivos: pacto comisorio, imposibilidad de cumplir, excesiva onerosidad sobreviniente.

# Efectos

**El contrato es ley para las partes (ley particular)**

**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.**

# Contratos de obra

- ❖ **OBRA INTELECTUAL:** el arquitecto se compromete a proyectar y dirigir una obra determinada por una cantidad de dinero (honorarios).
- ❖ **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**.

# Contratos en general

❖ **DE SERVICIOS:** una parte se obliga a prestar un servicio, un trabajo, y la otra a pagar por él un precio en dinero.

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

# Código civil y comercial

***“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” (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” (Art. 1252, 1er párrafo).***

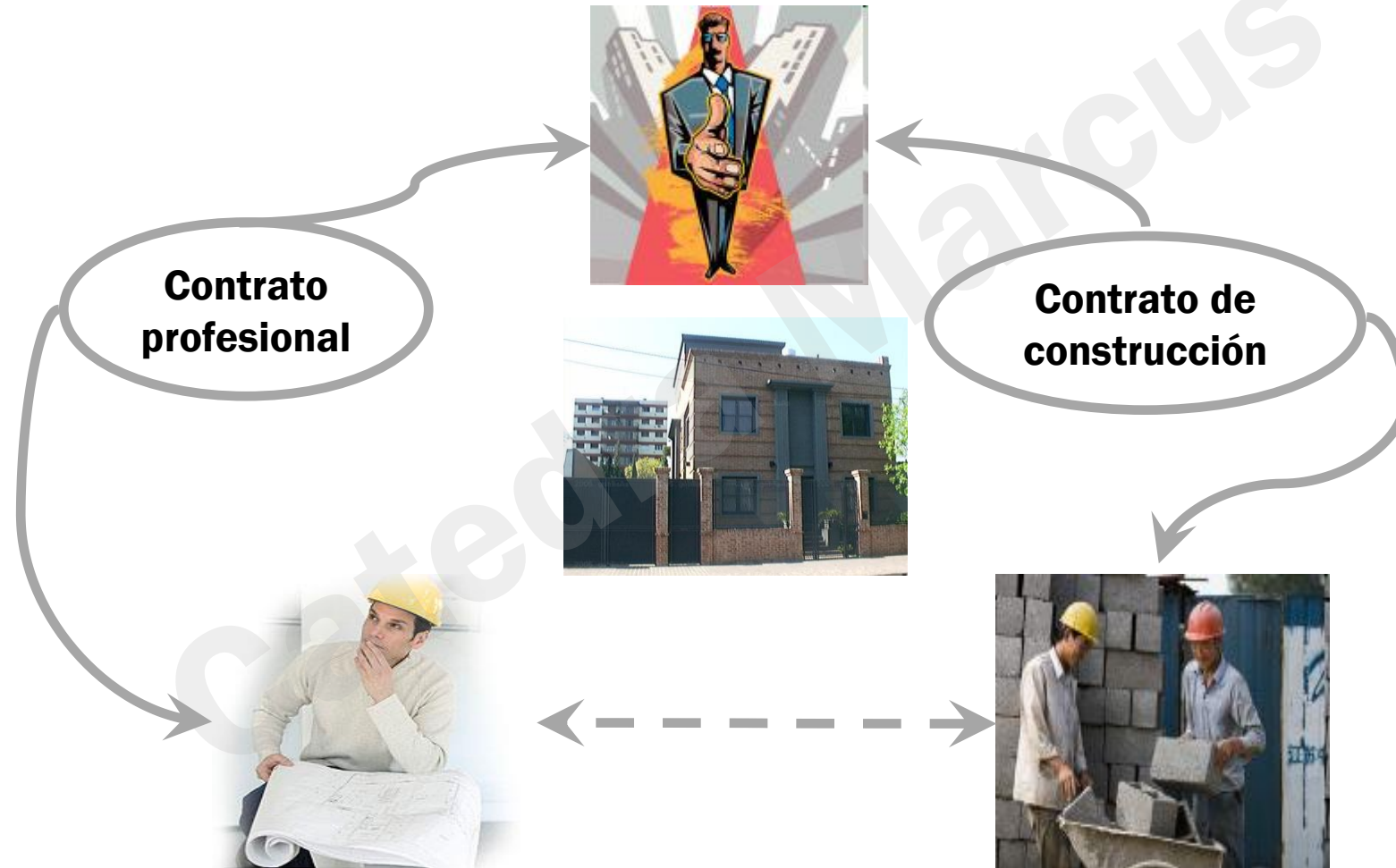
# Locación de cosas

**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**

# Partes intervinientes para la concreción de una obra





# Partes intervinientes en el Contrato Profesional

❖ **PROPIETARIO:** es quien ejerce el dominio del inmueble, tenga o no la posesión del mismo. Implica ser siempre el **COMITENTE** siendo éste el que manda a hacer o encomienda la obra.

❖ **ARQUITECTO:** es la persona humana, profesional liberal de carácter civil que concibe, crea y proyecta un edificio y lo dirige hasta su terminación, de acuerdo a la finalidad que se le encomiende, debiendo estudiar los problemas inherentes a la construcción.

Es el que asesora integralmente al comitente durante todo el transcurso de la obra.

# Contrato profesional

Es un contrato de **obra intelectual** y las obligaciones del Arquitecto y del Comitente nacen del vínculo jurídico, donde el primero se obliga a hacer el proyecto y dirección de una obra, objeto del contrato, y el segundo paga los honorarios por la propiedad intelectual del arquitecto.

- CLASIFICACIÓN:**
- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ❖ Unilateral         | ❖ Bilateral            |
| ❖ Oneroso            | ❖ Gratuito             |
| ❖ Consensual         | ❖ Real                 |
| ❖ Típico (Nominado)  | ❖ Atípico (Innominado) |
| ❖ Formal             | ❖ No formal            |
| ❖ Expreso            | ❖ Tácito               |
| ❖ Conmutativo        | ❖ Aleatorio            |
| ❖ De libre discusión | ❖ De adhesión          |

# Elementos integrantes

## **-Encabezado:**

- Nombre y función de las partes
- Domicilio constituido de cada una
- Voluntad de celebrar un contrato de obra intelectual

## **-Cláusulas:**

- Objeto del contrato
- Tareas a cargo del arquitecto
- Documentación para tramitaciones
- Gastos a cargo del comitente/arquitecto
- Propiedad intelectual
- Plazos
- Honorarios y formas de pago
- Ajuste de contestaciones
- Extinción del contrato
- Jurisdicción judicial
- Sellados

### **Firma del contrato:**

**2 ejemplares de un mismo tenor y  
a un solo efecto – fecha.**