

Código Civil y Comercial de la Nación 2014

Cláusulas escriturarias

– Compraventas y otros contratos –

Nueve de Julio, 14 de octubre de 2015

Mariano Esper
Abogado

mesper@derecho.uba.ar

Estructura del nuevo Código

1. Compuesto por un Título Preliminar y seis Libros
2. Título Preliminar (arts. 1-18)
3. Libro I, “Parte general” (arts. 19-400)
4. Libro II, “Relaciones de familia” (arts. 401-723)
5. Libro III, “Derechos personales” (arts. 724-1881)
6. Libro IV, “Derechos reales” (arts. 1882-2276)
7. Libro V, “Transmisión de derechos por causa de muerte” (arts. 2277-2531)
8. Libro VI, “Disposiciones comunes a los derechos personales y reales” (arts. 2532-2671)

Libro III, “Derechos personales”

– Arts. 724 a 1881 –

1. Título I: “Obligaciones en general (arts. 724-956)
2. Título II: “Contratos en general” (arts. 957-1091)
3. Título III: “Contratos de consumo” (arts. 1092-1122)
4. Título IV: “Contratos en particular” (arts. 1123-1707)
5. Título V: “Otras fuentes de las obligaciones”
(arts. 1708-1881)

Categorías de contratos (1)

1. Tema **muy importante**: división del tipo general de contrato en contrato paritario, por adhesión y de consumo
2. *Contratos paritarios, discrecionales o clásicos:*
 - Concepto
 - Corresponde al contrato tradicional
 - **Igualdad** de condiciones negociales
 - **Regulación en los arts. 957 a 1091**

Categorías de contratos (2)

3. Contratos por adhesión:

- Concepto
- **Predisponente / adherente**
- Ausencia de negociación previa
- Un contratante impone el contenido del contrato
- Cláusulas generales predispuestas
- **Regulación en los arts. 984 a 989**

Categorías de contratos (3)

4. Contratos de consumo:

- Concepto
- Presuponen un contratante específico, el **consumidor**, en situación de necesidad y de inferioridad de conocimientos técnicos
- Concepto jurídico de **proveedor**
- Regulación en los **arts. 1092 a 1122**, CCC, **ley 24.240** y normas complementarias

Categorías de contratos (3)

5. ¿Cuál es la **importancia** de ubicar al contrato que estamos negociando en alguna de estas categorías?
6. **Libertad de contratación** / **orden público** en cada categoría contractual

Compraventa

1. Regulación en los **arts. 1123 a 1171**
2. **Unificación** del régimen de la compraventa civil y comercial
3. **Estructura del capítulo:** disposiciones generales, compraventa de cosas muebles, pactos y boleto de compraventa

Precio en la compraventa (1)

1. **Modalidades de precio** autorizadas (art. 1133):
 - a) Suma determinada: moneda nacional o extranjera
 - b) Fijación por un tercero: supuestos en que lo fija el juez
 - c) Referencia a otras cosas ciertas. Posibilidad de encubrir cláusulas de estabilización monetaria
 - d) “En cualquier otro caso, se entiende que hay precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo”

Precio en la compraventa (2)

3. **Precio mixto:** dinero + entrega de cosa
 - a) Viabilidad
 - b) Permuta mixta o con saldo
 - c) **Previsión del art. 1126**

4. Consecuencias de calificar al acto como permuta:
 - a) La prestación de debida son cosas
 - b) Ambos contratantes son compradores y vendedores
 - c) Régimen recíproco de garantía de evicción y vicios redhibitorios
 - d) Gastos por partes iguales, salvo pacto contrario
 - e) Tratamiento impositivo dispar

Precio en la compraventa (3)

5. **Precios ajustados** por índices determinados:
 - a) Redacciones usuales
 - b) Invalidez de tales acuerdos (arts. 7 y 10, ley 23.928)

6. **Precio mixto:** moneda nacional + moneda extranjera:
 - a) Validez
 - b) Impacto impositivo en algunas jurisdicciones
 - c) Advertencia con relación a los recibos de pago

Escenario económico-jurídico

1. **Inflación** prolongada y elevada
2. **Prohibición de indexar** o de pactar cláusulas de estabilización monetaria:
 - Arts. 7 y 10, ley 23.928 de Convertibilidad del Austral
 - Modificaciones introducidas por la ley 25.561 de Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario
 - **Doctrina CSJN**, 20.04.2010, “Massolo”, y 20.12.2011, “Belatti”
3. **Restricciones para adquirir moneda extranjera:**
 - Resoluciones AFIP 3210/2011, 3212/11, 3333/12 y 3356/12
 - Comunicaciones “A” BCRA 5239, 5240, 5241, 5242, 5245, 5261, 5264, 5318, 5330 y 5377, entre otras

*Obligaciones en **moneda nacional***

1. Régimen originario del Código Civil: **obligación dineraria**
2. Régimen jurídico luego de la reforma de la ley 23.928 de Convertibilidad del Austral (1991)
3. Rígido nominalismo: art. 7, ley 23.928, y art. 619, Cód. Civil

Obligaciones en moneda extranjera

1. Régimen originario del Código Civil: **obligación de dar cantidades de cosas**
2. Régimen jurídico luego de la reforma de la ley 23.928 de Convertibilidad del Austral: **obligación dineraria**
3. Rígido nominalismo: art. 7, ley 23.928, y art. 619, Cód. Civil

Funciones de la moneda extranjera en los contratos

1. Cosa u objeto debido:

- a) Función de “cosa-mercancía”
- b) Ejemplos: mutuo, depósito, compraventa de moneda extranjera, entre otros

2. Precio de los bienes o servicios contratados:

- a) Función de “dinero”
- b) Encierra una “cláusula estabilizadora o de ajuste”
- c) Admisión del pago por su equivalente en moneda nacional.
- d) Ejemplos: compraventa, locación de cosas, de servicios o de obra, *leasing*, entre otros

- 1. Supuesto de “**moneda esencial**”. No admisión del pago en moneda nacional equivalente

Las obligaciones de dar dinero en el nuevo Código

1. Normas aplicables: **arts. 765 a 772**

1. **Concepto** de obligación de dar dinero (art. 765):

“La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación”

Moneda nacional

3. Regla prevista en el **art. 766**:

“El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada”

4. Coordinación entre el art. 766 y el art. 7, ley 23.928:

“El deudor de una obligación de dar una suma determinada de pesos cumple su obligación dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada”

Moneda extranjera

1. Régimen previsto en el **art. 765, segunda parte:**

*“Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de **dar cantidades de cosas** y el deudor podrá liberarse dando **el equivalente en moneda de curso legal**”*

Aspectos destacados del nuevo régimen

1. La obligación será considerada como de dar cantidades de cosas: trigo, café, soja, combustibles
2. Posibilidad de cancelar la obligación por su equivalente en moneda de curso legal
3. Indemnización integral en caso de incumplimiento, no reducida a intereses como en el caso de las obligaciones de dinero
4. Efectos sobre la compraventa: ¿se transforma en

*Contratos **exceptuados** de la regla general del art. 765*

1. Depósito: arts. 1356 y 1367
2. Depósito bancario: art. 1390
3. Préstamo bancario: art. 1408
4. Descuento bancario: art. 1409
5. Mutuo: arts. 1525 y 1527

Cláusulas de pago en moneda extranjera (1)

1. Cláusula “*de solvencia*” de la parte adquirente
2. Cláusula de moneda extranjera como “*condición esencial*” del negocio
3. Cláusula de *asunción del riesgo cambiario*

Cláusulas de pago en moneda extranjera (2)

4. Cláusula de *renuncia* a invocar la teoría de la imprevisión o a alegar otros institutos jurídicos.
Precaución con lo dispuesto por el **art. 944**
5. Cláusula de pago con **títulos públicos** o con pesos para adquirir títulos públicos

Cláusulas de pago en moneda extranjera (3)

6. Cláusula de pagos **en pesos**
7. Cláusulas relativas al **art. 765**
8. Aplicación de las cláusulas mencionadas en los **contratos por adhesión** y en los **contratos de consumo**

Cláusula “de solvencia” de la parte adquirente (1)

*“La parte adquirente declara que
realmente posee en el país la cantidad de
divisas necesarias para cancelar el pago de las
cuotas de precio convenidas en este contrato”*

Cláusula “de solvencia” de la parte adquirente (2)

“La parte adquirente manifiesta en forma expresa tener en su poder el dinero físico en la divisa norteamericana en cantidad suficiente para cancelar la operación que por este acto se instrumenta”

Análisis de la cláusula “de solvencia”

1. ¿Son válidas este tipo de cláusulas? Arts. 957, 958, 959

2. **Efectos jurídicos:**
 - a) Con relación al acreedor: refuerza su derecho
 - b) Con relación al deudor:
 - ¿Confesión extrajudicial?
 - Impacto respecto de casos fortuitos o hechos del príncipe

Cláusula de moneda extranjera como “condición esencial” (1)

“El pago del precio establecido en este contrato deberá efectuarse inexcusablemente en la moneda dólar estadounidense pactada, como condición del presente convenio”

Cláusula de moneda extranjera como “condición esencial” (2)

“El precio se fija en forma exclusiva y como condición esencial de esta operación en moneda dólar estadounidense, por haber sido libremente convenido entre las partes como condición del presente contrato, debiéndose realizar los pagos en dólares estadounidenses billete sin restricciones y de libre disponibilidad”

Análisis de la cláusula de “condición esencial”

1. Validez y utilidad de este tipo de cláusulas
2. Cláusula de pago efectivo en moneda extranjera: arts. 44 y 103, decreto-ley 5.965/1963 de Letra de Cambio y Pagaré)
3. **Efectos jurídicos:**
 - a) **Aclaración terminológica:** no se trata de una condición jurídica (arts. 343 y ss.)
 - b) **Diferenciar** según que se trate de contratos celebrados antes o después de las medidas estatales
 - c) Precedente judicial CNCiv., sala C, 26.11.1985, “Vignola v. Colombo Marchi”

Cláusula de *asunción* del riesgo cambiario (1)

“La parte deudora conoce cabalmente el alcance la obligación de pago asumida en este contrato y las restricciones para adquirir moneda extranjera en el mercado cambiario, y asume íntegramente el riesgo cambiario de esta operación y cualquier eventual restricción y/o imposibilidad futura para adquirir moneda extranjera en la plaza nacional”

Cláusula de *asunción* del riesgo cambiario (2)

“La parte adquirente toma expresamente a su cargo el eventual riesgo cambiario que esta operación implica”

“La parte deudora conoce el alcance de la obligación asumida en este acuerdo”

*Análisis de la cláusula de **asunción** del riesgo cambiario*

1. **Concepto** de “riesgo cambiario”
2. **Finalidad y validez** de este tipo de cláusulas
3. Cláusula **vinculada** al pacto de renuncia a invocar la teoría de la imprevisión, etcétera
4. Inexistencia de “imprevisibilidad”
5. **Efectos jurídicos**

*Cláusula de **renuncia** a invocar la teoría de la imprevisión y otras figuras jurídicas (1)*

“La parte adquirente renuncia en forma expresa e irrevocable a invocar la teoría de la imprevisión, la teoría del abuso del derecho, el enriquecimiento sin causa, la pesificación de la obligación, las normas de emergencia económica, equidad o cualquier otro instituto previsto o no por la ley o por la jurisprudencia y que esté vigente en la actualidad o se establezca en el futuro para pretender la revisión de lo pactado, una disminución o reajuste del precio fijado en forma definitiva en este contrato”

*Análisis de la cláusula de **renuncia***

1. ¿Son **válidas** este tipo de renunciaciones?
 - Teoría de la imprevisión. Hipótesis del caso fortuito (arts. 1730 y concs.)
 - Eliminación del carácter “imprevisible” de esos hechos
 - Otras figuras jurídicas:
 - Abuso del derecho
 - Enriquecimiento sin causa
 - Pesificación / emergencia económica
 - Equidad
 - Figuras jurídicas que puedan existir o crearse en el futuro
2. **Efectos jurídicos**

*Cláusulas de **renuncias** de derechos*

1. **Supuestos usuales:** renunciaciones de defensas judiciales, competencia judicial, recusación, acción reivindicatoria u otras, derecho de retención, invocar la teoría de la imprevisión, etc.
2. Pauta de los **arts. 944 y 960**
3. Sugerencias: precaución al introducir estas renunciaciones, especialmente en los contratos por adhesión y de consumo

Cláusula de pago con **títulos públicos**

*“En caso de que causas de fuerza mayor y/o disposiciones legales y/o decisiones gubernamentales posteriores a la celebración de este contrato, hicieren imposible la adquisición de la moneda dólar estadounidense billete esencialmente pactada o el pago del precio en dólares estadounidenses billete, la parte adquirente **deberá entregar** a la contraparte la **cantidad de títulos públicos** de la República Argentina en cualquiera de sus clases y series, a elección del acreedor, cuya venta en el mercado de Nueva York le permita adquirir al acreedor en ese mismo mercado la cantidad de dólares estadounidenses billetes necesaria para cancelar, libre de todo gastos, tributos y/o comisión, el saldo de precio adeudado o que deba abonarse”*

Cláusula de pago **con pesos** para adquirir títulos públicos

*“En caso de que causas de fuerza mayor y/o disposiciones legales y/o decisiones gubernamentales posteriores a la celebración de este contrato, hicieren imposible la adquisición de la moneda dólar estadounidense billete esencialmente pactada o el pago del precio en dólares estadounidenses billete, la parte adquirente **deberá entregar** a la contraparte la **cantidad suficiente de pesos** necesaria para adquirir en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires o en el Mercado Electrónico Abierto la cantidad de títulos públicos de la República Argentina en cualquiera de sus clases y series, a elección del acreedor, para que vendidos en el mercado de Nueva York permita adquirir al acreedor en ese mismo mercado la cantidad de dólares estadounidenses billetes necesaria para cancelar, libre de todo gastos, tributos y/o comisión, el saldo de precio adeudado o que deba abonarse. Se considerarán válidas las cotizaciones publicadas en XX periódicos especializados”*

*Análisis de las cláusulas de pago **con títulos públicos** o **con pesos** para adquirir títulos públicos*

1. **Validez** de estas cláusulas

2. **Precedentes judiciales:**

- CNCiv., sala E, “Torrado v. Popow” y “Rzepnikowski, Lucía v. Masri” (2013)
- CNCiv., sala F, 25/08/2015, “Fau v. Abecian”

3. **Efectos jurídicos.** ¿Se trata de una obligación alternativa?

Cláusula de pago **con pesos**

*“En caso de que causas de fuerza mayor y/o disposiciones legales y/o decisiones gubernamentales posteriores a la celebración de este contrato, hicieren imposible la adquisición de la moneda dólar estadounidense billete esencialmente pactada o el pago del precio en dólares estadounidenses billete, la parte adquirente **deberá entregar** a la contraparte la **cantidad suficiente de pesos** necesaria para adquirir en Montevideo la cantidad de dólares estadounidenses billetes necesaria para cancelar, libre de todo gastos, tributos y/o comisión, el saldo de precio adeudado o que deba abonarse”*

*Análisis de la cláusula de pago **con pesos***

1. **Validez** de estas cláusulas

2. Regla del art. 520, CPCCN:

*“Si la obligación fuere en moneda extranjera, la ejecución deberá promoverse por el equivalente en moneda nacional, según la cotización del banco oficial que corresponda al día de la iniciación o **la que las partes hubiesen convenido**, sin perjuicio del reajuste que pudiere corresponder al día del pago”*

Cláusulas relativas al art. 765

1. **Renuncia** a invocar el art. 765
2. El deudor **se somete** a la aplicación del art. 766
3. Se pacta como **obligación alternativa irregular**, concediéndose al acreedor la elección: art. 782
4. Aplicación de la **ley internacional** para ciertos contratos: art. 2561

Análisis de las cláusulas relativas al art. 765

1. Conclusiones XXV JNDC:

“La facultad de pago en moneda nacional puede renunciarse, por ser la norma dispositiva”

(Mayoría: Urruti, Carnaghi, Bonino, Churruarin, Moia, Scotto Lavina, Cossari, Bliss, Castro, Rey, Márquez, Azar, Compiani, Borda y Sagarna)

“La facultad de pago en moneda nacional no puede renunciarse, por ser la norma de orden publico”

(Minoría: Cornet, Salvatori, Gianfelici, Viale, Girotti)

Contratos por adhesión y de consumo

1. Conclusiones de las XXV JNDC

“En los contratos por adhesión a cláusulas generales predispuestas y en los contratos de consumo la renuncia al derecho al pago en moneda nacional no es necesariamente una cláusula abusiva”

(**Mayoría:** Castro, Compiani, Azar, Viale, Cossari, Borda, Sagarna, Carnaghi, Scotto Lavina, Urruti, Moia)

“En los contratos por adhesión a cláusulas generales predispuestas y en los contratos de consumo, la renuncia al derecho al pago en moneda nacional es una cláusula abusiva, por importar una renuncia a los derechos del adherente que resultan de normas supletorias, y a los derechos del consumidor”

(**Minoría:** Márquez, Bliss, Rey, Bonino, Churruarin)

Compras en comisión (1)

1. Figura regulada genéricamente en el **art. 1029**
2. **Posibilidad abierta** en los contratos, **excepto:**
 - a) Si el contrato no puede ser celebrado por representantes
 - b) La determinación de los sujetos contratantes es indispensable
3. Supuestos en que **existe un comitente** y casos en que **se actúa sin comitente**

Compras en comisión (2)

4. **Comunicación de la aceptación** del tercero:
 - a) **Plazo:** 15 días desde la celebración del contrato, **salvo pacto en contrario;**
 - b) **Forma** de la comunicación
 - c) **Sujeto** que debe realizar comunicar. Prever diversas hipótesis

5. **Efectos jurídicos** durante el período intermedio y luego de la comunicación

Cláusula de compra en comisión (1)

1. Determinar el **plazo** dentro o hasta el cual el contratante debe comunicar quién es el tercero
2. Precisar **quién** comunica la aceptación del tercero: el contratante, el tercero, ambos
3. Indicar la **forma** de la comunicación

Cláusula de compra en comisión (2)

4. Establecer el **domicilio** adonde debe ser comunicado
5. Fijar posibles **restricciones** respecto de quién puede ser el tercero aceptante o que el vendedor **no puede impugnar** la designación
6. Determinar los **efectos** de la comunicación y qué sucede en el ínterin hasta que se efectivice la comunicación

Cláusula de compra en comisión

“La presente compra se realiza “en comisión”. El comprador podrá comunicar al vendedor los datos del comprador definitivo hasta 30 (treinta) días antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de venta. La comunicación referida deberá ser realizada por el comprador de forma fehaciente, al domicilio del vendedor indicado en este contrato, y deberá contener el nombre, apellido, D.N.I. y domicilio del comprador definitivo. El vendedor no podrá impugnar ni cuestionar la designación del comprador definitivo. A partir de la notificación, el comprador en comisión queda desvinculado completamente de esta operación y el comprador definitivo asumirá las obligaciones y derechos que este contrato asigna al comprador”

Compras para otro (1)

1. **Perfil general** de la figura
2. **Supuestos usuales** en los negocios y en las relaciones de familia:
 - Para menores
 - Para hijos mayores
 - Para sociedades en formación

Compras para otro (2)

3. **Denominaciones** utilizadas en la práctica comercial:

- Gestión de negocios
- Compras para terceros
- Compras por terceros

4. **Naturaleza jurídica de la figura:**

- Mandato: arts. 1319 y ss.
- Gestión de negocios: arts. 1781 y ss.
- Estipulación a favor de terceros: arts. 1027 y 1028

Compras para otro (3)

5. Modalidades respecto del origen del dinero:

- Con dinero propio y para otro: puede encubrir una donación
- Con dinero de otro y para ese otro: mandato
- Sin mención del origen del dinero

6. Mandato:

- Supuesto usual cuando se indica que compra “para” y se precisa el origen del dinero
- Ratificación en caso de representación insuficiente: art. 370

Compras para otro (4)

7. Estipulación a favor de terceros:

- Análisis de la figura regulada en los arts. 1027 y 1028
- Aceptación del tercero beneficiario
- Forma de la comunicación de la aceptación
- A quién se comunica
- Derecho de aceptar / beneficio aceptado: no se transmite, salvo pacto contrario

Cláusula de compra para otro

1. Precisar el **origen del dinero** del adquirente
2. Prever los derechos de los **sucesores del beneficiario** antes y luego de la aceptación:
doctrina art. 1027
3. Indicar, de ser necesario, **un plazo** para que acepte el beneficiario

Fideicomiso

1. Regulación en los **arts. 1666 a 1707**: incluye el fideicomiso y el dominio fiduciario

1. **Metodología** del nuevo Código:

- Codificación del fideicomiso
- Derogación arts. 1 a 26, ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción

Partes del contrato

1. **Partes necesarias:** fiduciante y fiduciario
2. **Partes eventuales:** beneficiario y fideicomisario
3. Situaciones de **dudosa validez:**
 - Vinculación entre fiduciante y fiduciario
 - Fideicomisos entre cónyuges

Fiduciario (1)

1. **Requisitos** para ser fiduciario
2. Normas de la CNV: www.cnv.gob.ar
3. El **fiduciario puede ser beneficiario**
4. El **fiduciario no puede ser fideicomisario**

Fiduciario (2)

4. **Gestión** del fideicomiso: pautas de actuación del fiduciario

5. **Régimen de responsabilidad:**
 - Previsto en los arts. 1685 y 1687
 - Responsabilidad con todo su patrimonio
 - Contratación de un seguro para daños causados con las cosas fideicomitidas
 - Responsabilidad objetiva en caso de no contratar seguro o si fuera irrazonable

Fiduciario (3)

6. Rendición de cuentas:

- Supuesto regulado en los arts. 858 y ss.
- Pactar cómo se rinden las cuentas
- Periodicidad
- Forma: papel, e-mail
- Régimen de aprobación / impugnación

Cofiduciarios

1. Supuesto de más de un fiduciario: arts. 1674 y 1688
2. **Responsabilidad solidaria** de los cofiduciarios: art. 1674

Cláusula de cofiduciarios

1. **Prever en el contrato** los siguientes aspectos:
 - **Forma de actuación:** conjunta o indistinta
 - Para todos los actos o dividirlo según grupos de actos
 - **Responsabilidad** frente a terceros: solidaria
 - **Titularidad dominial** de los bienes fideicomitidos

Beneficiario (1)

1. **Requisitos** para ser beneficiario
2. **Cantidad** de beneficiarios
3. El fiduciario puede ser beneficiario

Beneficiario (2)

4. **Régimen de aceptación** por el beneficiario: art. 1681
5. Falta de aceptación, renuncia o inexistencia del beneficiario
6. **Cláusula de cesión o prohibición de cesión** de los derechos del beneficiario

Fideicomisario (1)

1. **Diferencias** entre beneficiario y fideicomisario
2. **Requisitos** para ser fideicomisario
3. **Régimen de aceptación** por el fideicomisario :
art. 1681

Fideicomisario (2)

4. Falta de aceptación, renuncia o inexistencia del beneficiario: el fideicomisario es el **fiduciante**
5. **Fallecimiento del fideicomisario:** los bienes se transmiten a sus sucesores (art. 1698)

Clases de fideicomiso

1. Fideicomiso **ordinario o general**: arts. 1666 y ss.
2. Fideicomiso **de garantía**: art. 1680
3. Fideicomisos **financieros**: arts. 1690 y ss.
4. Fideicomiso **testamentario**: arts. 1699 y 1700

Forma y registro del contrato

1. La cuestión de la **forma del contrato**: instrumento público o privado. **Excepciones** (art. 1669)
2. **Registro de contratos de fideicomisos**:
 - Hipótesis prevista en el art. 1699
 - La **Resolución 7/2015 de la I.G.J.**: un antecedente preocupante (arts. 284 y ss.)

Remoción del fiduciario (1)

1. **Diferenciar:** el supuesto de remoción del fiduciario, de la extinción del contrato
2. Las **causales** están previstas en el art. 1678
 1. Remoción por incumplimiento: ¿sólo judicial?

Fiduciarios sustitutos (1)

1. Situación regulada en los **arts. 1679 y 1690**
2. **Aspectos a prever** en el contrato:
 - Establecer en el contrato quién o quiénes serán los sustitutos en caso de verificarse alguna hipótesis de remoción
 - Identificación precisa o establecer los medios o el procedimiento para designar sustitutos
 - Obligaciones y derechos: similares a los del fiduciario

Fiduciarios sustitutos (2)

1. A falta de previsión contractual o ausencia de aceptación, lo designa **el juez** de alguna de las entidades autorizadas según lo dispuesto en el art. 1690
2. **Transferencia** de los bienes fideicomitidos al fiduciario sustituto

Sustitución por fallecimiento

1. Supuesto de **fallecimiento del fiduciario (art. 1679):**
 - Innecesariedad de intervención judicial
 - Actuación notarial
 - Acreditación del fallecimiento
 - Transferencia de los bienes al nuevo fiduciario

Cláusula relativa a la sustitución por fallecimiento del fiduciario

1. Establecer la innecesariedad de intervención judicial
2. Presentación del fiduciante ante notario con partida de defunción
3. En caso de pluralidad de fiduciantes: actuación indistinta, conjunta, por decisión de asamblea de fiduciantes
4. Transmisión de bienes al nuevo fiduciario

Fiduciario judicial provisorio

1. **Cuestiones a prever en el contrato:**

- Supuesto previsto en el art. 1679
- Indicar en el contrato los supuestos en que procede la designación de fiduciario judicial provisorio
- Establecer quién o quiénes pueden serlo
- Obligaciones y derechos: similares a los del fiduciario
- Rendición de cuentas en los términos previstos en la resolución judicial o en el contrato
- ¿Retribución?

Locaciones

1. **Régimen unificado** en los arts. 1187 y ss.
2. **Plazos** en locaciones inmobiliarias:
 - Plazos mínimos: 2 años (art. 1198)
 - Excepciones al plazo mínimo legal: art. 1199
 - Plazos máximos: 20 ó 50 años (art. 1197)

Prórrogas

1. **Diferencias entre** renovación y prórroga
2. **Prórroga de hecho:** no hay tácita reconducción (art. 1218)
3. **Cláusula de prórroga:**
 - Prórroga de Indicar el plazo Plazos mínimos: 2 años (art. 1198)
 - Excepciones al plazo mínimo legal: art. 1199
 - Plazos máximos: 20 ó 50 años (art. 1197)

Cláusula de prórroga

1. Plazo de la prórroga
2. Precio del arrendamiento
3. Comparecencia de los **garantes**: art. 1225
4. Indicar **cumplimiento** de las obligaciones por el locatario. Entrega de facturas de pago de servicios
5. **Depósito en garantía**

Cláusula de prórroga

“Las partes han decidido prorrogar el Contrato de Locación que las vinculara celebrado el día respecto del inmueble sito en, por un plazo de días/meses, contados a partir de ... y hasta el... inclusive, fecha y hora en la cual el Locatario deberá restituir el inmueble arrendado al Locador en las condiciones fijadas en el Contrato referido. El precio del alquiler durante la presente prórroga se establece en la suma de ... mensuales. El Locatario ha cumplido al presente la totalidad de las obligaciones contractuales, y entrega al Locador las constancias de pagos de servicios, etc., quien recibe de conformidad. Se mantienen vigentes y sin cambios todas las restantes cláusulas, obligaciones y derechos del Contrato de Locación que no resulten modificadas por la presente. El codeudor solidario, presente en este acto, suscribe de conformidad la presente prórroga”

*¡¡MUCHAS GRACIAS POR SU
ATENCIÓN!!*

Mariano Esper

Abogado

mesper@derecho.uba.ar